



© K. Hartmann

Exposé

Wohn- &
Geschäftshaus

86899
Landsberg
am Lech

Kaufpreis:
730.000 €

Ansprechpartner:
K. Hartmann
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0160 - 507 11 41
E-Mail: susu80@gmx.de



Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.

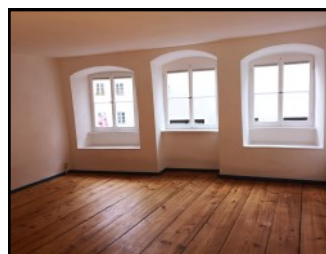
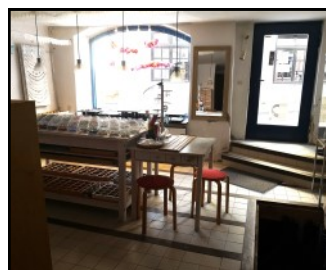


© K. Hartmann

Kein Hokuspokus - Dieses Wohn- & Geschäftshaus wird Sie im Nu verzaubern!



© K. Hartmann



Wohnfläche: ca. 194,70 m²

Grundstücksfläche: ca. 70 m²

Baujahr: 14. Jahrhundert

Reizendes Wohn- und Geschäftshaus im romantischen „Hexenviertel“

Lassen Sie sich verzaubern! Die besondere Ausstrahlung dieses reizenden Altstadtbaus im romantischen „Hexenviertel“ von Landsberg am Lech wird Sie im Nu gefangen nehmen. Bereits im 14. Jahrhundert ist das schmale, vierstöckige Handwerkerhaus entstanden, das unter dem Hausnamen „Zum Weißgerber“ bekannt ist. Dieses überzeugt im Erdgeschoss durch sein ansprechendes Ladengeschäft, dem sich zwei Wohneinheiten in den oberen Etagen anschließen. Seine malerischen Holzaltane an der Gebäuderückseite sind typisch für die Bauten des stadtbekanntes „Hexenviertels“. Egal ob Sie das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in Zukunft selbst nutzen möchten oder ein lukratives Anlageobjekt suchen, seinem einnehmenden Charme werden Sie sich nicht entziehen können. Der ist garantiert kein Hexenwerk!

Das Baudenkmal	<p>Ehem. Handwerkerhaus</p> <p>Zustand: Altbau, saniert, gepflegt</p> <p>4 Etagen</p> <p>Dachboden ausgebaut</p> <p>Teilweise unterkellert</p> <p>Bad mit Dusche / Wanne</p> <p>Holzfenster, Sprossenfenster</p> <p>Holzdielen</p> <p>3 Holzbalkone an der Gebäuderückseite</p> <p>Ladengeschäft im EG: vermietet</p> <p>Wohnung im 1. OG: vermietet</p> <p>Wohnung im 2. / 3. OG + DG: frei</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Gas</p> <p>Zentralheizung von 2019</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Historische Spurensuche

Ihr zukünftiges Anwesen kann auf eine bemerkenswerte Geschichte zurückblicken. Bis ins 14. Jahrhundert reichen seine historischen Wurzeln zurück, als es im erstmals um 1329 erwähnten Stadtquartier im Osten der Stadtummauerung entstanden ist.

Ursprünglich diente das historische Gebäude als Wohn- und Handwerkerhaus und befand sich laut Überlieferung im Jahr 1455 im Besitz der Familie Pluem. Zwischen 1466 und 1470 erlebte es seine erste Umbauphase und wurde um ein Drittel verlängert.

Während bis Anfang des 16. Jahrhunderts das Schuhmacherhandwerk in dem Gebäude gepflegt wurde, ging das Anwesen Anfang des 17. Jahrhunderts an den Rotgerber Georg Mayr. Nach weiteren Besitzerwechseln fiel es im Jahr 1667 an den Weißgerber Simon Herle. Die Verfügbarkeit von ausreichend Wasser durch zahlreiche Quellen und Wasserläufe unterstützte die neue Nutzung des Gebäudes. Wie diese aussah, wurde nach archäologischen Grabungen in den Jahren 1987/88 deutlich, welche die historischen Reste der ehemaligen Gerberei – darunter vollständig erhaltene Gerbergruben, Brunnen und Bachverbauungen – zutage brachten. Mit der Änderung der gewerblichen Nutzung ging auch ein genereller Umbau des Hauses einher, der u. a. zur Aufstockung des wohl ursprünglich dreigeschossigen Hauses führte.

An die ehemalige Ausübung des Gerberhandwerks erinnert heute nicht allein die historische Ausstattung, sondern auch der alte Hausname „Zum Weißgerber“. Der letzte im Haus tätige Gerber ist aus dem Jahr 1882 überliefert.

Das frühe 20. Jahrhunderts brachte erneute Veränderungen für das Anwesen mit sich. Um 1900 entstand im Erdgeschoss ein Ladengeschäft, das bis heute die Nutzung des Gebäudes als Wohn- und Geschäftshaus bestimmt.

Vierstöckiges Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Altstadtlage

Das attraktive Wohn- und Geschäftshaus – ein Einzeldenkmal im Altstadtensemble – präsentiert sich als schmaler, viergeschossiger Giebelbau mit gekrümmter Giebelseite. Im Erdgeschoss ist ein Ladengeschäft mit stichbogenartigem Ladenfenster anzutreffen, auf das der Wohnbereich in den oberen Etagen folgt. Besonders ins Auge fällt die Gebäuderückseite des traditionellen Handwerkerhauses. Diese besticht durch ihre über drei Etagen reichenden Altane. Die malerischen Balkone aus Holz sind charakteristisch für die Gebäude des „Hexenviertels“ und verleihen Ihrem zukünftigen Anwesen sein ansprechendes Aussehen.

Zugänglich ist das frühere Handwerkerhaus sowohl von seiner Frontseite als auch von seiner Rückseite. Von der Straßenseite gelangen Sie direkt in das in den Jahren 1988/89 renovierte, derzeit vermietete Ladengeschäft mit ca. 27 m² Nutzfläche. Vom Ladengeschäft haben Sie Zugang zu einem niedrigen Keller, der über eine Falltür erreicht wird. Zum Verkaufsraum gehört zudem eine Toilette. Vom großzügigen Eingangsbereich an der Gebäuderückseite erreichen Sie den Nebenraum für die Haustechnik sowie das Treppenhaus, das Sie in die oberen Geschosse führt. Deren Raumaufteilung geht nach wie vor auf barocke und nachbarocke Zeiten zurück und ist Beleg für den einst gehobenen Wohnkomfort einer Handwerkerfamilie im mittleren 18. Jahrhundert.

Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 41 m² Wohnfläche. Zur Straßenseite ist ein großzügiger Wohnraum von ca. 27 m² zu finden, der die gesamte Hausbreite einnimmt. Auf die repräsentative Wohnstube folgen ein Badezimmer mit Dusche sowie eine im Jahr 2022 renovierte Küche mit neuer Einbauküche. Zudem besteht vom Flur Zugang zur rückwärtigen Holzlaube.

Im 2. / 3. Obergeschoss / Dachgeschoss treffen Sie eine großzügige Wohnung, die sich über drei Etagen erstreckt. Diese bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 133 m². Hierbei steht Ihnen im 2. Obergeschoss ein großes Wohnzimmer mit Rahmenstuckdecke zur Straßenseite zur Verfügung, der sich ein Badezimmer sowie eine Küche mit Zugang zur Laube anschließen. In der darauffolgenden Etage folgen drei weitere Zimmer, eines mit Stuckdecke, ein zusätzliches Badezimmer sowie ein Zugang zur Altane im 3. Obergeschoss. Hinzukommen ein ausgebauter sowie ein nichtausgebauter Wohnraum im Dachgeschoss, das Sie über eine separate Treppe vom 3. Obergeschoss aus erreichen. Die Wohnung in den oberen Etagen ist derzeit nicht vermietet und sofort bezugsbereit.

Wohin Sie in dem historischen Gebäude auch gehen, die Ausstattung des 18./19. Jahrhunderts ist nahezu unverändert erhalten. Historische Holzbalkendecken, barocke Türen mit schmiedeeisernen Beschlägen, Kreuzstockfenster und Dielenböden erinnern an vergangene Tage. Ebenso lassen barocke Putze, Rahmenstuckdecken, ein spätmittelalterlicher Dachstuhl sowie die Relikte der spätmittelalterlichen Gerberwerkstatt die Vergangenheit wiederaufleben.

Der geschichtsträchtige Altstadtbau wurde vom vorigen Eigentümer in den Jahren 1987 - 1992 saniert und über Jahrzehnte gepflegt. Das Gebäude befindet sich daher in einem sehr gepflegten und durchschnittlich guten Bau- und Unterhaltungszustand. Auch wenn die schlichte, funktional gehaltene Fassade der Frontseite derzeit starke Verschmutzungen aufweist, so kann diese nach denkmalgerechter Sanierung schon bald wieder in altem Glanz erstrahlen.

Attraktives Innenstadtgrundstück in beliebter Altstadtlage

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 70 m² großen Grundstück – ca. 14 m x 5 m – im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt.

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und verfügt über eine ca. 5 m breite Straßenfront. Es liegt in Hanglage im stadtbekanntem „Hexenviertel“, das im 19. Jahrhundert von Malern entdeckt wurde und seinen Namen einer Münchner Künstlerin verdankt, die mit ihrem langen roten Haar nicht nur ihrem Beruf nachging, sondern auch das Hexen-Klischee bediente.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Landsberg sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gebäude (ein Einzeldenkmal im Ensemble) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie im Herzen der mittelalterlichen Altstadt von Landsberg a. Lech. Rund 30.000 Einwohner leben in der großen Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Südwesten von Oberbayern. Nicht allein ihre malerische Altstadt und die landschaftliche Schönheit ihres Umlandes machen Landsberg zum beliebten Wohnort. Durch ihre Nähe zu den Städten München und Augsburg ist die Stadt vor allem für Pendler attraktiv. Zudem trägt der nur einen Katzensprung entfernte Ammersee zur Lebensqualität bei. Wenn Sie in einer der laut Wetterdienst sonnigsten Städte Deutschlands Fuß fassen möchten, haben Sie nun die Gelegenheit!

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, steht Ihnen in Landsberg offen. Es erwartet Sie ein attraktives Einkaufsangebot von kleinen, individuellen Geschäften bis hin zum großen Einkaufszentrum am nördlichen Stadtrand. Für kulinarischen Genuss ist durch eine Vielzahl gastronomischer Betriebe gesorgt, die Sie gerne mit regionalen und internationalen Spezialitäten verwöhnen. Auch an einer ausgezeichneten Kinderbetreuung fehlt es in Landsberg nicht. Ihre Kinder können die zahlreichen Kinderkrippen und Kindergärten sowie Schulen jedes Bildungszweiges direkt in der Stadt besuchen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte und das Klinikum der Stadt gesorgt.

Auch Erholung und Freizeitspaß kommen in Landsberg nicht zu kurz. Tauchen Sie ein in die Altstadt von Landsberg mit ihren malerischen Bauten, zu denen auch ihr zukünftiges Anwesen zählt! Erleben Sie die Schönheit des Umlandes bei einem Besuch des Wildparks Pössinger Au oder der sog. „Teufelsküche“ mit ihrem türkisfarbenen Stausee! Für Badespaß ist im Inselbad oder direkt am Lech mit Blick auf die Altstadt gesorgt. Dazu locken die zahlreichen Wassersportangebote des nur 20 Minuten entfernten Ammersees. Auch das vielseitige und bunte Kulturprogramm der Stadt hat seinen Reiz. Davon können Sie sich bei den Theateraufführungen des Stadttheaters, den Rathauskonzerten oder einem Besuch der Galerien und Musikkneipen überzeugen. Wer dazu die Gesellschaft von Gleichgesinnten bei sportlichem, kulturellen oder sozialem Engagement schätzt, ist in den zahlreichen Vereinen der Stadt herzlich willkommen.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A96 in Landsberg garantiert.

Von Augsburg (ca. 35 km) sind Sie nur eine halbe Fahrstunde entfernt und auch für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 55 km) müssen Sie nicht mehr als 50 Minuten einplanen. Selbst von den nächstgelegenen Bayerischen Seen und den Skigebieten in den Bayerischen Alpen trennen Sie nur ca. 30 Minuten. In Kaufering (ca. 5 km) kommen Sie in 9 Minuten, in Buchloe (ca. 11 km) in etwa einer Viertelstunde an. Die Städte Mindelheim (ca. 31 km), Kaufbeuren (ca. 30 km) oder Schongau (ca. 27 km) erreichen Sie in weniger als 30 Minuten.

Auch an den ÖPNV ist Landsberg bestens angebunden. Die Stadt bietet ein gut ausgebautes Stadtbusnetz, deren Haltestelle am Hauptplatz Sie in nur 2 Minuten fußläufig erreichen.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Kaufering (Bahnstrecke: Kaufering - Augsburg). Von dort gelangen Sie im Halbstundentakt in einer Fahrstunde in die Münchner Innenstadt sowie im Stundentakt nach Augsburg.



© (K. Hartmann) Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Altstadt-lage



© (K. Hartmann) Romantische Holzaltane an der Gebäuderückseite



© (K. Hartmann) Einladendes Ladengeschäft im EG



© (K. Hartmann) Ansprechender Laden mit Zugang zum Keller



© (K. Hartmann) Treppenaufgang in die oberen Geschosse



© (K. Hartmann) Eingang an der Gebäuderückseite



© (K. Hartmann) Zugang zum Wohnraum sowie zur Küche im 1. OG



© (K. Hartmann) Großzügiger Wohnraum zur Straßenseite im 1. OG



© (K. Hartmann) Moderne Küche in historischem Wohnraum im 1. OG



© (K. Hartmann) Beachtlicher Wohnraum im 2. OG



© (K. Hartmann) Küche mit Zugang zur rückwärtigen Altane im 2. OG



© (K. Hartmann) Reizende Holzaltane an der Gebäuderückseite



© (K. Hartmann) Barocke Zimmertür



© (K. Hartmann) Kleiner Flur im 3. OG



© (K. Hartmann) Malerischer Raum unter dem historischen Dachstuhl



© (K. Hartmann) Ausgebauter Spitzboden