



# Exposé

Wohnhaus

Hochstadt am Main

Kaufpreis: 50.000,- VB



© Neuber

Ansprechpartner:  
Stefan Neuber  
Rosemarie Neuber

Tel.: 0160 97457329  
E-Mail: [Stefan.Neuber@htp-tel.de](mailto:Stefan.Neuber@htp-tel.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.



© (Neuber) Ältere Ansicht von Nordwesten (Schuppen ist inzwischen abgebrochen)

## Aschenputtel sucht Prinzen – hübsches Anwesen mit Garten wartet auf Liebhaber



© Neuber

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 372 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1873

### **Ein ehemaliges Tagelöhnerhaus mit schöner Fassade**

In Hochstadt am Obermain steht ein sog. Tropfhaus, welches seit seiner Errichtung 1873 in Familienbesitz ist. Der eingeschossige Satteldachbau ist weitestgehend im Originalzustand erhalten. Der Dachboden ist bereits ausgebaut, so dass insgesamt 4 Zimmer (zzgl. Küche, Flure und Lager) zur Verfügung stehen. Auch ein Keller ist vorhanden. Die Fassade zeigt Stichbogenrahmen bei der Eingangstür und den Fenstern sowie wunderschöne Eckpilaster. Im Garten hinter dem Haus bietet sich genug Platz, um eine grüne Oase zu schaffen. Mit viel Liebe und einigen Handwerkern können Sie hieraus ein richtiges Schmuckstück machen! Zum Selberbewohnen, als Ferienhaus oder als Büro – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Also – greifen Sie zu!

<b>Das Baudenkmal</b>	Wohnhaus, ehem. Tagelöhnerhaus  Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig Teilweise unterkellert: Kriechkeller 1 Etage Dachgeschoss ausgebaut Holzfenster Holzdielen Garten Frei
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-AfA Sanierungs-AfA Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	Provisionsfrei

## **Ehemaliges Tagelöhnerhaus besticht durch guten Grundriss**

Sie betreten Ihr neues Heim von der Traufseite her. Im Eingangsbereich führt eine Holztreppe ins Dachgeschoss. Dahinter ist auch die Treppe in den Keller (Sandsteingewölbe-Kriechkeller unter dem linken Raum). Rechts und links vom Flur finden Sie direkt nach der Eingangstür je ein großes Zimmer vor. Im hinteren Bereich des Flures ist auf der rechten Seite die Küche und links der ehemalige Stall, der nach dem 2. Weltkrieg als Lager genutzt wurde. Durch die gute Raumaufteilung können Sie die Grundrisse des ehemaligen Tagelöhnerhauses beibehalten, den ehemaligen Stall in ein schönes Bad umwandeln und eine neue Küche einrichten.

Über die Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier ist wieder rechts und links je ein größeres Zimmer ausgebaut. Hinter den Zimmern ist durch die Dachschräge (Abseite) noch Lagerplatz vorhanden. Auch den Spitzboden kann man noch als Abstellraum/Speicher nutzen.

Vor der Ostfassade stand bis vor kurzem ein Schuppen, der abgebrochen wurde. Hier ist noch eine mit Steinplatten befestigte Fläche, auf der ggf. ein Carport oder eine Terrasse vorstellbar wäre. Ein weiterer kleiner Stall findet sich traufseitig an der Südwestecke. Er bietet sich als Lagerplatz z.B. für Gartengeräte und Fahrräder an.

Hinter dem Haus und vor der Westfassade finden Sie einen Garten, den Sie in eine grüne Oase verwandeln können. Ein Teil des Gartens war früher auch für Gemüse reserviert. Dies können Sie gerne wiederbeleben.

Das Haus weist einen großen Sanierungsstau auf und muss von der Technik her auf den neuesten Stand gebracht werden. An der straßenseitigen Fassade sieht man Feuchtigkeitsschäden außen und innen, da hier aufgrund der Anhebung der Straße und des Bürgersteigs Wasser in die Mauer eindringen kann. Auch die Böden in den Zimmern im Erdgeschoß sind davon in Mitleidenschaft gezogen.

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie wartet in Hochstadt am Main auf Sie. Die Gemeinde umfaßt ca. 1670 Einwohner und liegt idyllisch direkt am Main. Schon 1182 findet sich die erste urkundliche Erwähnung als Hohstat prope Meyn, aber wir wissen, dass sich schon in der Steinzeit dort Menschen niedergelassen hatten. Das markanteste Wahrzeichen von Hochstadt ist das Amtshaus des Klosters Langheim.

In Ihrer neuen Heimatgemeinde finden Sie einen Edeka-Supermarkt, einige kleine Geschäfte und eine Tankstelle. Weitere Geschäfte und Supermärkte liegen in Redwitz (ca. 4 km) oder Marktzeuln (3 km). Um das Kulinarische kümmern sich zahlreiche Gaststätten in Hochstadt und den Orten der Umgebung.

Ihre Kinder können den Kindergarten des Ortes besuchen sowie die vorhandene Grundschule. Alle weiterführenden Schulen finden Sie in den größeren Nachbarorten wie Burgkunstadt (ca. 8 km) und Lichtenfels (ca. 9,5 km). Eine Allgemeinärztin kümmert sich in Hochstadt im Krankheitsfall um Sie, ansonsten stehen Ihnen die Ärzte in Redwitz und Marktzeuln zur Verfügung. Die nächste Klinik finden Sie in Lichtenfels.

Hochstadt liegt in einer wunderschönen Gegend. Hier können Sie wandern (z.B. auf dem Drei-Flüsse-Wanderweg Rodach-Steinach-Main oder in der Fränkischen Schweiz) und Rad fahren. Das nächste Freibad ist in Redwitz, aber es liegen in der Nähe auch einige Seen wie der Hochstadter See oder der Badesee Rudufersee. Und im Winter bietet das Merania Hallenbad Schwimmspaß sowie Sauna und Dampfbad zur Entspannung. Wer dazu gerne in angenehmer Gesellschaft sportlich aktiv werden möchte, den heißen der FC Hochstadt und die zahlreichen Sportvereine in Hochstadt und der Umgebung herzlich willkommen.

Auch andere Vereine freuen sich auf Sie. Kulturelle Angebote finden Sie bei der Theatergruppe Hochstadt sowie in den nächst größeren Städten. Außerdem erreichen Sie nach kurzer Fahrt die Rokoko-Wallfahrtskirche Vierzehnheiligen und das barocke Kloster Banz. Oder Sie besuchen das Korbmuseum in Michelau und Konzerte in der Stadthalle Lichtenfels bzw. befahren ab Bad Staffelstein die Bayerische Porzellanstraße. Langweilig wird es Ihnen hier auf jeden Fall nicht.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Hochstadt garantiert. Die Gemeinde ist per Eisenbahn (der Bahnhof liegt direkt im Ort) an die Strecken Würzburg – Bamberg – Lichtenfels – Hof und Bamberg – Probstzella – Leipzig – Berlin angeschlossen. Die B 173 führt derzeit noch durch den Ort und verbindet Sie mit Redwitz und Lichtenfels, soll aber bis ca. 2030 mittels einer Umgehungsstraße den Ort vom Verkehr entlasten und wird damit auch die Wohnqualität sehr steigern. Über die B 173 kommen Sie kurz hinter Lichtenfels zur A 73 und ca. 2 km östlich auf die B 289. Über Sie gelangen Sie bei Kulmbach zur A 9.

Auch an den ÖPNV ist Hochstadt gut angebunden. Es besteht ein gut ausgebautes Busnetz, da die Gemeinde zum Verkehrsverband Großraum Nürnberg gehört. Sie erreichen per Bus Burgkunstadt, Lichtenfels und Redwitz. So können auch Ihre Kinder per Bus ohne Probleme in weiterführende Schulen kommen.

## **Förderung**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Gebäude (ein Einzeldenkmal) 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. § 10g EStG in Betracht.



© (Neuber) Ansicht Südwesten mit kleinem Schuppen und Teil vom Garten



© (Neuber) Ansicht Südost mit Garten



© (Neuber) Spitzboden



© (Neuber) Zimmer im Erdgeschoss



© (Neuber) Zweites Zimmer im Erdgeschoss



© (Neuber) Hinterer Flur im Erdgeschoss mit Tür zum Garten



© (Neuber) Küche



© (Neuber) Treppenaufgang zum Dachgeschoss



© (Neuber) Dachgeschoss Abseite

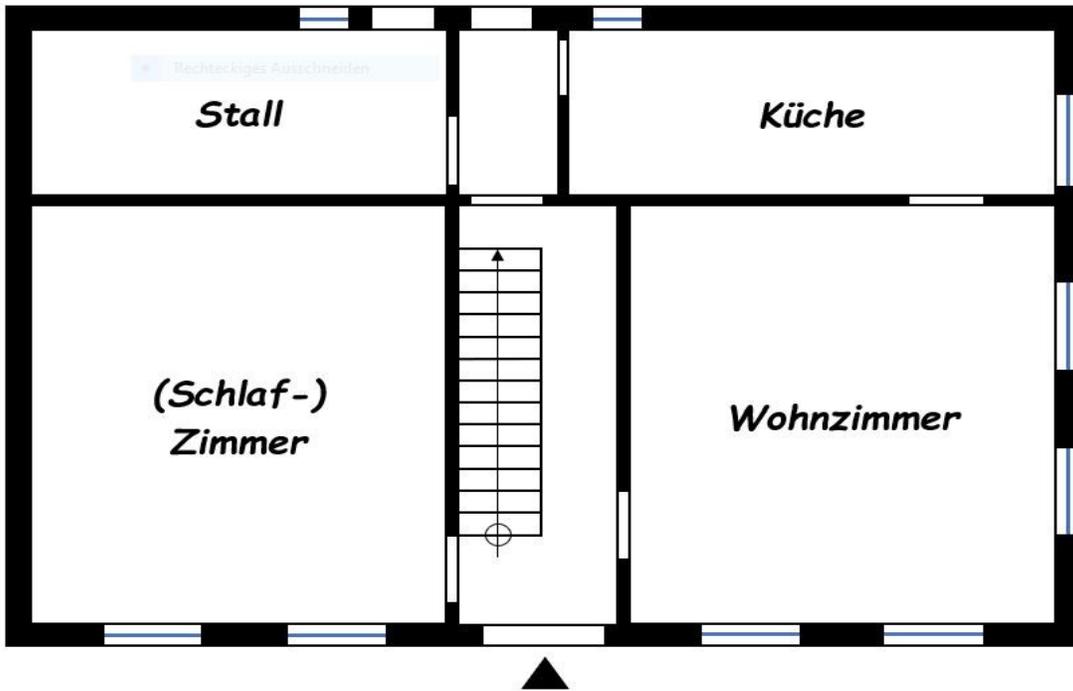


© (Neuber) Dachgeschosszimmer Ost



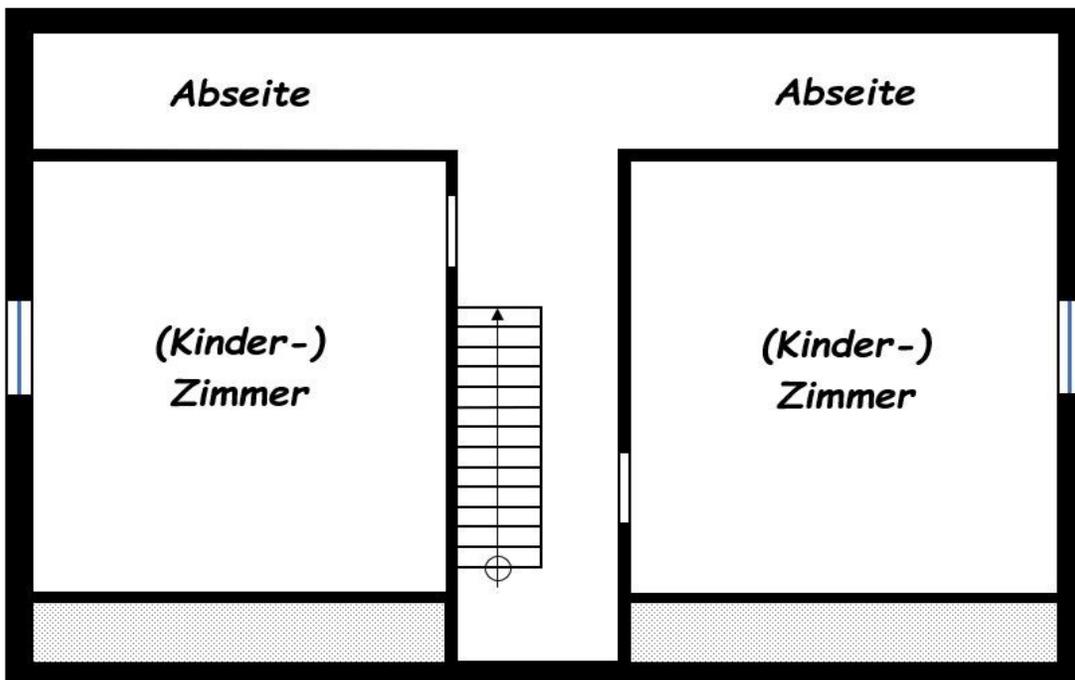
© (Neuber) Dachgeschosszimmer West

Erdgeschoss (schematischer Grundriss ohne Maßstab)



© (Neuber) Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstabsgetreu)

Dachgeschoss (schematischer Grundriss ohne Maßstab)



© (Neuber) Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstabsgetreu)