

Objektexposé

**IMMOBILIENKANZLEI KERSTIN HÜBNER**

Frau Kerstin Hübner  
Laubanger 1  
96052 Bamberg

Telefon: +49 951 299 8668  
Mobil: +49 171 74 75 919  
E-Mail: info@immobilienkanzleihuebner.de



**VERKAUF**

Referenznummer

**P904**

Objekt

**Seltene Kaufgelegenheit:  
Historie trifft Zukunft - Attraktives Einzeldenkmal - „Hegelhaus“ oder auch „Haus zum Krebs“ - im Herzen der Bamberger Altstadt mit 4 Einheiten und Sanierungspotential**

PLZ / Ort

**96049 Bamberg, Pfahlplätzchen 1**

Kaufpreis

**1.800.000 €**

Wohn- und  
Nutzflächen

**Gesamtwohn- und Nutzfläche: ca. 524 m<sup>2</sup>, davon  
Wohnfläche gesamt: ca. 430 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Gewerbe: ca. 94 m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße

**ca. 300 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Einheiten

**4 Einheiten** (1 Gewerbeeinheit/ Werkstatt und 3 Altbau- Wohnungen)

Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in bester Innenstadtlage der UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg, direkt am Pfahlplätzchen - einem ruhigen, charmanten Platz inmitten der historischen Altstadt. Nur wenige Schritte vom Dom und weiteren Sehenswürdigkeiten entfernt, bietet die Lage eine außergewöhnliche Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und historischer Atmosphäre. In direkter Umgebung finden sich Cafés, kleine Läden und kulturelle Einrichtungen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet - ideal für Wohnen oder repräsentative Nutzung.

Objektbeschreibung

Wir verkaufen im Kunden-Alleinauftrag dieses markante Baudenkmal.

Das imposante Eckhaus, eines der schönsten Bamberger Bürgerhäuser - im Volksmund „Hegelhaus“ oder auch „Haus zum Krebs“ genannt - zählt zu den bedeutendsten profanen Bauten der bürgerlichen Bergstadt und birgt große Potentiale. Der Eckerker ist auch heute noch das prägende Architekturelement des Gebäudes. Der reich verzierte Eingangsbereich mit dem Hauszeichen „Krebs“ über dem zweiflügligen Eingangstor führt in einen idyllischen Innenhof.

Der stattliche, dreigeschossige Sandsteinquader-Bau mit Satteldach und barock gegliederter Fassade wurde im 18. Jahrhundert ausgebaut. Rückseitig ergänzt ein barockes Treppenhaus aus der Zeit um 1800 das Ensemble.

Der idyllische Innenhof wird von einem dreigeschossigen Gangbau, einem Rückgebäude und einem Nebengebäude umschlossen.

Der Gangbau verbindet Vorder- und Rückgebäude, wobei sich zwei der Wohnungen harmonisch über alle Baukörper auf einer Ebene erstrecken.

Das Anwesen befindet sich heute im privaten Familienbesitz.

## Aufteilung

**Prunkstück des Anwesens** ist die **ca. 228 m<sup>2</sup> große repräsentative Altbauwohnung im 2.Obergeschoss** mit großzügigen Raumhöhen.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit **imposanten historischen Stuckdecken** reich verziert (Vogelstuck-Decken um 1725/30, wohl benannt nach Johann Jakob Vogel).

Die Flur-Decke der Wohnung wurde von dem bekannten Bamberger Portrait- und Landschaftsmaler Anton Greiner (1914-2007) gestaltet.

Von der **idyllischen Dachterrasse** im Rückgebäude hat man einen beeindruckenden Blick zu den Türmen des Bamberger Doms.

Die Wohnung ist nicht vermietet und frei zum Eigenbezug oder zur Vermietung.

Darüber befindet sich der geräumige, großzügige Dachboden des Vorderhauses, der sich über 2 Ebenen erstreckt.

Das **Erdgeschoss** ist derzeit an eine Werkstatt für Antiquitäten-Restaurationen vermietet.

Im **1.Obergeschoss** befinden sich zwei klassische Altbau-Wohnungen mit großzügigen Raumhöhen und wunderbarem Blick in die historische Altstadt. Die größere der beiden Wohnungen ist frei.

Das dreigeschossige Hauptgebäude ist unterkellert mit großräumigen wunderbaren Gewölbekellern. Rück- und Seitengebäude sind nicht unterkellert.

Über den **idyllischen Innenhof** gelangt man in den **beeindruckenden Gewölbekeller des Vorderhauses** und die Nebenräume im Erdgeschoss des Rück- und Seitengebäudes, die als ebenerdige Abstellräume genutzt werden können.

## Baujahr/ Historische Entwicklung

- dreigeschossiges Eckhaus, Keller und Nordteil im Kern ca. 1422, Eckerker 16.Jh., Veränderungen des 2.OG 1643, Umbau von Vorderhaus mit Fassade im heutigen barocken Erscheinungsbild 1713, rückwärtig angebautes Treppenhaus um 1800, 1807-1836 Zeitungsgebäude, Hauszeichen von Anton Bauer 1964, Hofgebäude bestehend aus mit dem Treppenhaus verbindenden Gangbau, dreigeschossigem Rückgebäude und dreigeschossigem Seitengebäude 17./18.Jh. (Quelle: Auszug aus der Denkmalliste des Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege, Regierungsbezirk Oberfranken, Stand 22.05.2025)

Im Jahr 1807/1808 beherbergte das geschichtsträchtige Wohnhaus den Philosophen und damaligen Redakteur der Bamberger Zeitung Georg Friedrich Wilhelm Hegel. Von 1807-1836 war es zugleich Verlagsgebäude der Bamberger Zeitung.

## Sonstiges/ Besonderheiten

Am Objekt fanden bis in die jüngste Vergangenheit bereits verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen statt. Nähere Auskünfte gerne auf Anfrage. Die historische Substanz bedarf weiterer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das Objekt ist ein Einzeldenkmal und wird in der Liste der Baudenkmäler des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege Regierungsbezirk Oberfranken unter der Baudenkmal-Nr.: D-4-61-000-1173 geführt.

Ein Energieausweis ist für diesen Gebäudetyp nicht notwendig.

# IMMOBILIENKANZLEI KERSTIN HÜBNER

BEWERTUNG | VERKAUF | VERMIETUNG | LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

## Verkehrsanbindung

Hervorragende Verkehrsanbindung durch die zentrale Altstadtlage: Stadtbushaltestellen in der Nähe ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile und zum Hauptbahnhof, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Hauptbahnhof bietet regionale Zugverbindungen und überregionale ICE-Anschlüsse.

Die Autobahn A73 ist in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und stellt eine schnelle Verbindung nach Nürnberg - Coburg und über die A70 nach Bayreuth - Schweinfurt/ Würzburg her.

Parkmöglichkeiten finden sich in den umliegenden Parkhäusern, z.B. Tiefgarage Geyerswörth, und auf Anwohnerparkplätzen im öffentlichen Raum.

Fahrrad-Abstellplätze befinden sich in den Nebenräumen im Innenhof bzw. vor dem Anwesen im öffentlichen Raum.

## Besichtigung

Eine Besichtigung ist gerne mit uns nach Terminvereinbarung möglich:

**IMMOBILIENKANZLEI KERSTIN HÜBNER**

Ihr Ansprechpartner: Frau Kerstin Hübner

Telefon: **+49 951 299 86 68** Mobil: **+49 171 74 75 919**

info@immobilienkanzleihuebner.de

www.immobilienkanzleihuebner.de

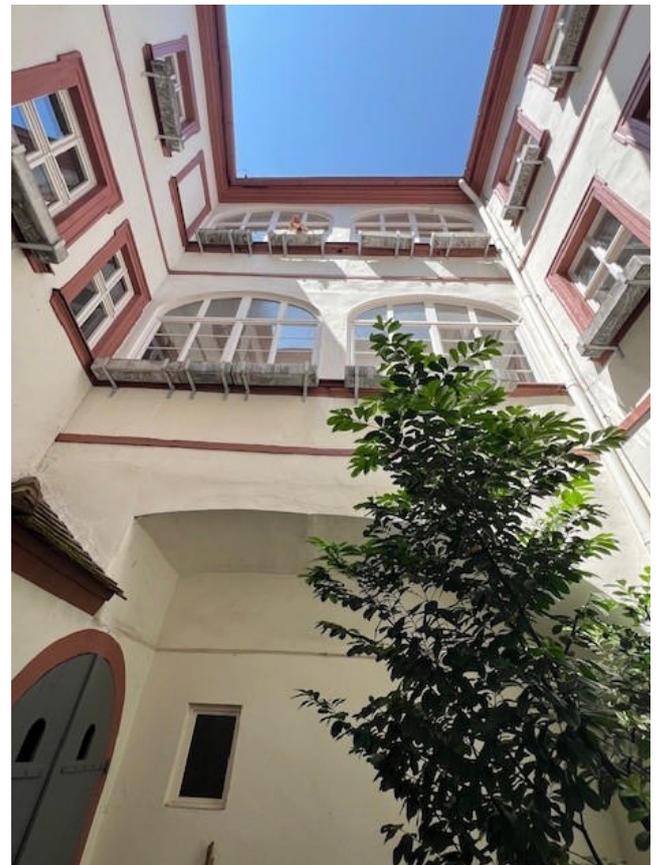
## Maklergebühr/ Hinweis

Bei Kauf fallen Maklergebühren in Höhe von 3,57% inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem Gesamtpreis an, fällig bei notarieller Beurkundung. Alle Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Planunterlagen können von den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur abweichen. Für alle Informationen, für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Unsere Angaben/ Informationen sind ausschließlich für die uns namentlich bekannten Interessenten bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist provisionspflichtig in Höhe der angegebenen Vermittlungsgebühr (Maklergebühr). Diese Vereinbarung gilt auch, falls die Verhandlungen in Namen eines Unternehmers, eines Unternehmens oder eines Geschäftspartners stattfinden bzw. falls ein Lebensgefährte, Verwandter, Familienangehöriger oder Bekannter kauft. Wir vermitteln auch dieses Objekt im Alleinauftrag.



**Attraktives Einzeldenkmal „Haus zum Krebs“ im Herzen der Bamberger Altstadt**

96049 Bamberg, Pfahlplätzchen 1



**Attraktives Einzeldenkmal „Haus zum Krebs“ im Herzen der Bamberger Altstadt**

96049 Bamberg, Pfahlplätzchen 1



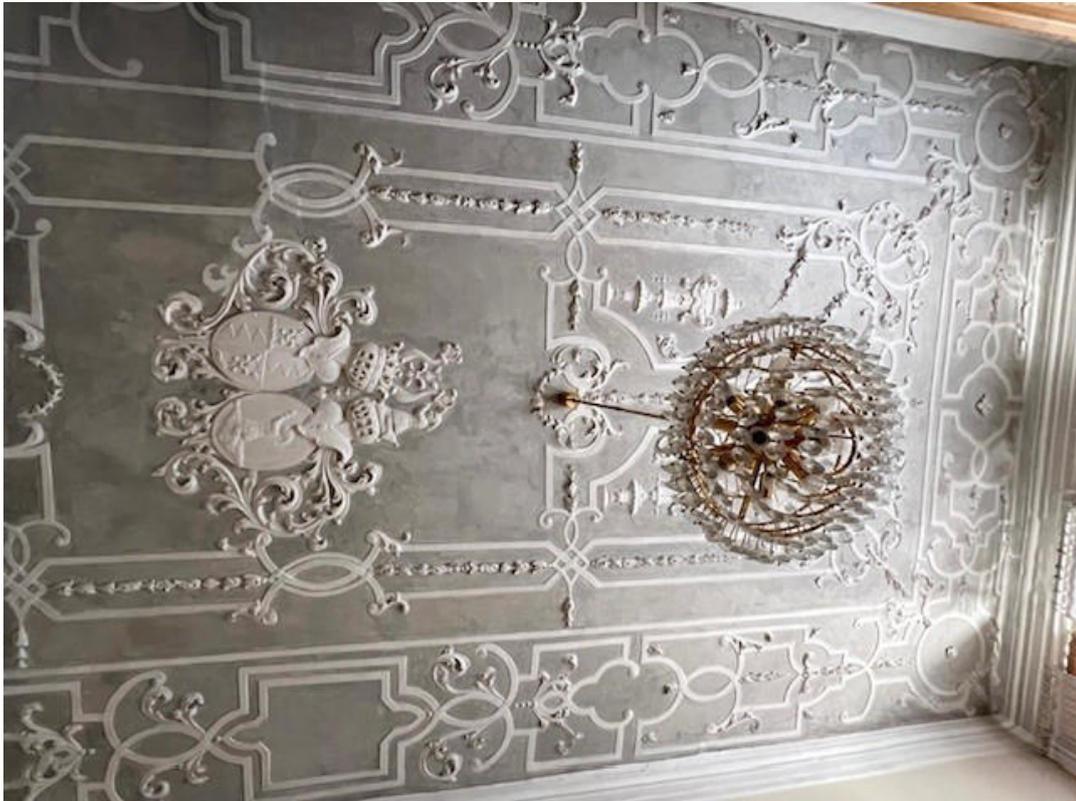
**Attraktives Einzeldenkmal „Haus zum Krebs“ im Herzen der Bamberger Altstadt**

96049 Bamberg, Pfahlplätzchen 1



**Attraktives Einzeldenkmal „Haus zum Krebs“ im Herzen der Bamberger Altstadt**

96049 Bamberg, Pfahlplätzchen 1



**Attraktives Einzeldenkmal „Haus zum Krebs“ im Herzen der Bamberger Altstadt**

96049 Bamberg, Pfahlplätzchen 1



Attraktives Einzeldenkmal „Haus zum Krebs“ im Herzen der Bamberger Altstadt

96049 Bamberg, Pfahlplätzchen 1



**Attraktives Einzeldenkmal „Haus zum Krebs“ im Herzen der Bamberger Altstadt**

96049 Bamberg, Pfahlplätzchen 1



**Attraktives Einzeldenkmal „Haus zum Krebs“ im Herzen der Bamberger Altstadt**

96049 Bamberg, Pfahlplätzchen 1



Attraktives Einzeldenkmal „Haus zum Krebs“ im Herzen der Bamberger Altstadt

96049 Bamberg, Pfahlplätzchen 1

