



Exposé

Gästehaus

96148 Baunach

Kaufpreis: 850.000 €



© M. Hergenröder

Ansprechpartner:
Michaela Hergenröder
Jakob Immobilien
Engel & Völkers Commercial GmbH

Tel.: +49 - (0)951 - 299 52 90 10
E-Mail: michaela.hergenroeder@engelvoelkers.com

Wohlfühlambiente im Doppelpack - An diesen beiden Gästehäusern führt kein Weg vorbei!



© M. Hergenröder / BLfD

Vordergebäude: Wohnfläche ca. 154,67 m²

Grundstücksfläche: ca. 81 m²

Baujahr: 18. Jahrhundert

Rückgebäude: Wohnfläche ca. 175,90 m²

Grundstücksfläche: ca. 133 m²

Zwei fränkische Gästehäuser in reizvoller Innenstadtlage im Bamberger Land

Zwei beeindruckende Baudenkmäler in idealer Innenstadtlage! Zwei bildschöne Ferienimmobilien im Zentrum! Gemeinsam bilden Sie das ansprechende Anwesen, das schon bald Ihnen gehören kann. In Baunach, der malerischen Kleinstadt nahe Bamberg, sind die beiden Gebäude zu finden. Das zum Marktplatz ausgerichtete Vordergebäude, das Mitte des 18. Jahrhunderts entstand, zieht mit seiner stilvollen Fassadengestaltung alle Blicke auf sich. Das angrenzende Rückgebäude in Fachwerkbauweise vermittelt den typisch fränkischen Flair der Stadt. Wenn Sie Geschäftskunden, Mitarbeiter und Feriengäste in zwei Bauten voll historischer Ausstrahlung und modernem Wohnkomfort empfangen möchten, sollten Sie jetzt zugreifen!

Die Immobilie	Gästehaus (Vorder- und Rückgebäude) Zustand: Altbau, gepflegt, saniert Anzahl der Wohneinheiten: 17 Holzfenster, Sprossenfenster Holzdielen, Fliesenboden
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivbau (Vordergebäude) Fachwerkbau (Rückgebäude) Energieträger: Gas Zentralheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Zwei attraktive Altstadtbauten im Marktplatzensemble

In bester Innenstadtlage – direkt im Marktplatzensemble der Stadt – sind die beiden zum Kauf stehenden Gästehäuser zu finden. Das Vordergebäude ist als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen, während das Rückgebäude allein unter Ensembleschutz steht. Gemeinsam versprühen sie einen ganz einmaligen Charme, dem man sich nur schwer entziehen kann. Beide Gebäude dienten bislang als Unterkunft für Geschäftskunden und Mitarbeiter, eine zukünftige Umnutzung ist – in Absprache mit den zuständigen Behörden – ggf. jedoch nicht ausgeschlossen.

Giebelständiges Stadthaus mit einprägsamer Fassade

Das giebelständig zum Marktplatz gerichtete Vordergebäude kann auf eine jahrhundertelange Geschichte zurückblicken. Mitte des 18. Jahrhunderts wurde das innen wie außen geschützte Einzeldenkmal im Denkmalensemble Marktplatz erbaut. Der in Massivbauweise errichtete Schopfwalmdachbau beeindruckt durch seine ansprechende Fassade, die durch ihre Eckpilaster, Gesimse und akzentuierenden Fensterrahmen hervorsticht.

Die Faszination der äußeren Erscheinung setzt sich im Inneren fort. Dort stehen ca. 155 m² Wohnfläche zur Verfügung. Dem historischen Gewölbekeller fällt dabei besondere Bedeutung zu. Der als Gastraum genutzte Gewölbekeller lädt dazu ein, schöne Abendstunden in eindrucksvollem historischen Ambiente zu verbringen. Auch im Erdgeschoss folgen weitere Räume, die zur gemeinschaftlichen Nutzung dienen. Hier treffen Sie auf ein Speisezimmer, eine Küche sowie eine Abstellkammer und ein Gemeinschafts-WC. Über eine Wendeltreppe gelangt man in die oberen Etagen des Hauses. Im Obergeschoss warten drei stilvoll eingerichtete Gästezimmer mit eigenen Bädern, im Dachgeschoss nochmals drei ansprechende Zimmer auf Sie. Auch die Heizung für beide Häuser befindet sich im vorderen Gebäude.

Ansprechendes Rückgebäude in Fachwerkbauweise

Direkt an das Vordergebäude schließt ein langgestreckter Fachwerkbau mit anschließendem Querbau an. Dieser diente vormals als Mesnerhaus und liegt in unmittelbarer Nähe zur Kath. Pfarrkirche St. Oswald. Sein abschließender Querbau mit massivem Sockel beeindruckt durch sein malerisches Sichtfachwerk, seinen Treppenaufgang an der Gebäuderückseite sowie seine Fassadenbegrünung. Da das Gebäude allein unter Ensembleschutz steht, haben Sie im Inneren weitgehende Gestaltungsfreiheit, soweit das Erscheinungsbild des Ensembles nicht beeinträchtigt wird. Im Inneren bietet Ihnen das Gebäude eine Wohnfläche von ca. 176 m². Auf zwei Etagen treffen Sie auf insgesamt 10 Einzelzimmer mit jeweils eigenem Duschbad.

Lagebeschreibung

Die beiden zum Verkauf stehenden Gebäude warten im Stadtkern von Baunach, im Landkreis Bamberg, auf Sie. An die 3.900 Einwohner leben in der malerischen Kleinstadt, die sich durch ihre Lage an Baunach, Lauter und Main selbst gerne als „Fränkische Drei-Flüsse-Stadt“ bezeichnet. Das Gemeindegebiet Baunach liegt am Rande des Naturparks Haßberge mit seinen herrlichen Landschaften. Ländliche Idylle, landschaftliche Schönheit und die Nähe zur Weltkulturerbestadt Bamberg zeichnen das Städtchen aus, das von seinen Einwohnern wie auch von zahlreichen Besuchern sehr geschätzt wird.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, ist in Baunach zu finden. Ihr zukünftiges Anwesen ist zu Fuß nur wenige Minuten vom Stadtkern entfernt. Einzelhandelsgeschäfte, ein Supermarkt und mehrere Dienstleister sind bequem zu erreichen. Ihre Kinder können die örtlichen Kindergärten oder die Verbandsschule Baunach, die Grund- und Mittelschule vereint, besuchen. Weiterführende Schulen bis zur Universität stehen Ihnen in Bamberg offen. Auch eine gute ärztliche Versorgung ist durch ortsansässige Ärzte sowie eine Apotheke garantiert.

In Baunach lässt es sich gut leben. Eine große Auswahl an Gastronomie sowie ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. mehrere Baggerseen und eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen, schaffen einen hohen Naherholungswert. Das Bamberger Land ist wie geschaffen für Wanderer und Radler, für Kulturfreunde und Feinschmecker. Dazu lockt die Stadt Bamberg mit ihrer historischen Altstadt sowie ihren attraktiven Kultur- und Freizeitangeboten.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Baunach garantiert. Die Autobahn A73 (Nürnberg - Suhl) liegt gerade 2 km entfernt. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von der Bamberger Innenstadt (ca. 12 km) und in etwa 50 Minuten kommen Sie bequem in Nürnberg an. Auch Würzburg (ca. 89 km) erreichen Sie in etwa einer Stunde. Für die Fahrt nach Frankfurt a. Main (ca. 208 km) oder in die Landeshauptstadt München (ca. 240 km) müssen Sie etwas mehr als 2 Fahrstunden einplanen.

Dazu haben Sie vom Bahnhof der Stadt eine stündliche Bahnverbindung nach Bamberg und darüber hinaus.

Förderung

Das Einzeldenkmal Marktplatz 15 liegt im Baudenkmal Ensemble Marktplatz sowie in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

Auch das Anwesen Marktplatz 14 finden Sie im Bereich des Baudenkmal Ensemble Marktplatz sowie in einem städtischen Sanierungsgebiet. Es ist jedoch kein Einzeldenkmal. Durch den Ensembleschutz sind Baumaßnahmen einkommenssteuerlich begünstigt, die zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe bzw. der Gesamtanlage – z. B. zur Erhaltung von Fassaden, Dächern, Giebeln oder Fenstern – im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege denkmalfachlich erforderlich sind.

Unbeschadet der Möglichkeit von Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG sowie Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Denkmalpflegefördermitteln) im Rahmen des Ensembleschutzes, können zudem auch ggf. Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm sowie Steuererleichterungen nach § 7h EStG im Einvernehmen mit der Stadt Baunach in Anspruch genommen werden, d. h. Sanierungsausgaben können binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden.

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.



© (M. Hergenröder) Historisches Schmuckstück des 18. Jh.



© (M. Hergenröder) Attraktive Ferienimmobilie im Stadtzentrum



© (M. Hergenröder) Ansprechendes Rückgebäude in Fachwerkbauweise



© (M. Hergenröder) Zugang zum Vordergebäude



© (M. Hergenröder) Stilvoller Gemeinschaftsraum



© (M. Hergenröder) Eleganter Raum mit Deckenstück



© (M. Hergenröder) Historischer Flurbereich mit Holzdecke



© (M. Hergenröder) Gemeinschaftsküche im Vordergebäude



© (M. Hergenröder) Treppenaufgang ins OG



© (M. Hergenröder) Gästezimmer im Vordergebäude



© (M. Hergenröder) Zimmerbeispiel im Vordergebäude



© (M. Hergenröder) Badezimmer mit Dusche



© (M. Hergenröder) Stimmungsvoller Gewölbekeller