



Exposé

Wohn- & Geschäftshaus

95233 Helmbrechts

Kaufpreis: 149.000 €



© BLfD

Ansprechpartner:
Roland Kaunzner
Vertreter der Eigentümerin

Tel.: 09281 - 860 94 27
Mobil: 0171 - 998 998 2
E-Mail: info@roland-kaunzner.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.



© (R. Kaunzner) Historisches Wohn- und Geschäftshaus in prominenter Innenstadtlage



Das Seiffert`sche Haus in Helmbrechts - Prominentes Innenstadtanwesen mit Geschichte im Gepäck und Zukunft im Visier!



© BLfD / R. Kaunzner

Wohn- / Nutzfläche: ca. 300 m²

Grundstücksfläche: ca. 686 m²

Baujahr: Mitte 19. Jahrhundert

Potenzialträchtiges Wohn- und Geschäftshaus in innerstädtischer Bestlage

Ein beeindruckender Gebäudekomplex von beachtlicher Größe und baulicher Schönheit! Ein historisches Schmuckstück gleich beim Rathaus und der Stadtpfarrkirche! Ein ansprechendes Wohn- und Geschäftshaus, das keine Nutzungswünsche offenlässt! Solch bemerkenswertes Anwesen wartet im Zentrum von Helmbrechts, der oberfränkischen Kleinstadt zwischen Bayreuth und Hof, auf Sie. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts gruppiert sich die mächtige Anlage – mit L-förmigem Haupthaus, stilgerechtem Anbau und winkelförmigem Nebengebäude mit reizvollem Laubengang – um einen großzügigen Innenhof. Dieses beeindruckende Anwesen ist geradezu dazu prädestiniert, in der Innenstadt von Helmbrechts neue Akzente zu setzen. Wollen Sie es sein, der das gewaltige Potenzial dieser Immobilie ausschöpft und es in eine neue Zukunft führt?

Das Baudenkmal

Wohnhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 2

Teilweise unterkellert

Großzügiger Gewölbekeller (ggf. gastronomisch nutzbar)

Dachboden ggf. ausbaufähig

Bad / WC getrennt

Holzfenster, Sprossenfenster, teilw. Kunststofffenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden

Innenhof

Laubengang zum Innenhof

Garage

Leerstehend

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Öl, Holz, Kohle

Zentralheizung, Kachelofen

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Herausragender Gebäudekomplex des 19. Jahrhunderts

Lernen Sie das Seiffert`sche Haus in prominenter Innenstadtlage mit all seinen historischen Facetten kennen!

Das mächtige Anwesen präsentiert sich als fünfeckige Anlage, deren Haupt- und Wirtschaftsgebäude einen großzügigen Innenhof umschließen. Das auf die Luitpoldstraße ausgerichtete, L-förmige Hauptgebäude in Ecklage ist als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste eingetragen und zugleich Bestandteil des Ensembles „Luitpoldstraße“. Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts reicht die Geschichte des repräsentativen Baus zurück. Dieser wurde ursprünglich als Wohnsitz des ehemaligen Bürgermeisters der Stadt und Seifensieders Gottlieb Seiffert erbaut, der dem Bau-
denkmal bis heute seinen Namen gibt. Nachdem das Anwesen 1844 und 1924 durch ein Großfeuer beschädigt wurde, wurde es im Jahr 1929 wieder vollständig aufgebaut und ist seither in seiner eindrucksvollen Erscheinung zu bewundern.

Das L-förmige Hauptgebäude des Gebäudekomplexes erstreckt sich entlang der Luitpoldstraße sowie des Rathausberges. Seine Bauweise mit mächtigem Walmdach und Traufgesimsen verleiht dem zweigeschossigen Eckgebäude sein herrschaftliches Erscheinungsbild. Im Inneren beeindruckt der Bau durch seine Wohn- und Nutzfläche von ca. 300 m², seine großzügigen und zugleich klaren Grundrisse sowie seine stattlichen Raumhöhen. Erschlossen wird das Gebäude zum einen durch sein einprägsames Hauptportal an der Luitpoldstraße, dass über eine Freitreppe erreicht wird. Vormals wurde der stattliche Gebäudeflügel – mit sieben Fensterachsen – als Geschäftssitz mit großzügigen Geschäftsräumen in Erd- und Obergeschoss genutzt. Die Wohnräume hingegen befinden sich in dem zum Rathaus zugewandten Gebäudeflügel, der sechs Fensterachsen sowie ein rundbogiges Tor zum Innenhof aufweist. Die Zimmer des Wohntrakts sind als Durchgangsräume angeordnet. Durch ihre Stichbogenfenster und ihre beachtlichen Raumhöhen lassen Sie keinen Zweifel an der vormaligen Bedeutung des Gebäudes.

In Richtung Norden schließt ein eingeschossiger Garagenanbau an das Haupthaus an, der sich in Form und Erscheinung am Wohntrakt orientiert. An der Nord-Ostseite hingegen vervollständigt ein winkelförmig angeordneter Gebäudetrakt die stattliche Anlage. Dessen Räumlichkeiten dienten vormals auf zwei Ebenen zu Lagerzwecken. Das zweigeschossige Nebengebäude an der Ostseite besticht dabei durch ihren malerischen Laubengang, der dem abgeschlossenen Innenhof seinen ganz besonderen Charme verleiht.

Unterhalb des Haupthauses treffen Sie zudem auf mehrere Gewölbekeller, von denen der südwestliche Keller der älteste zu sein scheint. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss des Hauptgebäudes ist mit zahlreichen Gauben ausgestattet und bietet eine zusätzliche Fläche von ca. 300 m², welche ggf. in Absprache mit den zuständigen Behörden in die zukünftige Nutzung einbezogen werden kann.

Per Sanierung zum innerstädtischen Vorzeigeanwesen

Auf welchem Internetportal Sie auch immer nach der Stadt Helmbrechts suchen, Sie stoßen sofort auf das Seiffert'sche Haus. Durch seine zentrale Lage neben dem Rathaus und dem Stadtbrunnen prägt es entscheidend das Stadtbild. Dies macht das Anwesen für zahlreiche Nutzungen attraktiv. Eine gastronomische Nutzung im Bereich Erlebnisgastronomie mit Hotellerie bietet sich an. Auch die Entstehung einer historischen Begegnungsstätte mit Museumscharakter und Gastronomienutzung ist denkbar. Selbst einer Wohnnutzung – u. a. im Bereich Betreutes Wohnen – in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung – u. a. als Praxisräume – steht nichts im Wege.

Was immer Sie planen, zur Umsetzung Ihre Ziele bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Anwesens. Das Baudenkmal weist erhebliche Schäden auf, wodurch seine Substanz massiv bedroht ist. Vor Sanierungsbeginn empfiehlt das BLfD daher eine umfassende Voruntersuchung, die großzügig von diesem gefördert wird. Diese sollte ein Architektenaufmaß mit Quer- und Längsschnitten, ein Tragwerksgutachten mit Schadensanalyse sowie auch eine kurze restauratorische Befunduntersuchung sowie eine Nutzungsstudie enthalten.

Im Rahmen der Sanierung des Gebäudes sollten die Form und der Charakter des Anwesens gewahrt bleiben. Zudem ist der Grundriss des Haupthauses zu respektieren und noch bestehende historische Ausstattung – wie historische Treppen, Stichbogenfenster, Türen, Bodenbeläge etc. – zu erhalten.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Anwesen jedoch auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an die Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen wartet im Zentrum von Helmbrechts, der oberfränkischen Kleinstadt zwischen Hof und Bayreuth, auf Sie. Rund 9.000 Einwohner leben in dem malerischen Städtchen, das gerne als „Tor zum Frankenwald“ bezeichnet wird. Helmbrechts zeichnet sich durch ihre herrliche Natur, ihre Familienfreundlichkeit, ihre gemäßigten Lebenshaltungskosten sowie ihre traditionelle Wirtschaft, basierend auf Textil, Handel und Logistik, sowie Agrarbau und Viehzucht aus. Hier ist genau der richtige Ort, um in Oberfranken einen Schritt in die Zukunft zu wagen.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, warten direkt in Helmbrechts auf Sie. In der Innenstadt treffen Sie auf zahlreiche kleinere und größere Geschäfte des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Bäckereien etc. – und auch das gastronomische Angebot kann sich sehen lassen. Ihre Kinder können die Kindertagesstätten sowie die Grund-, Mittel- und Realschule der Stadt besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Hof oder Bayreuth offen. Auch für eine gute medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemeinmediziner und Fachärzte für Mensch und Tier gesorgt.

Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten möchten, in Helmbrechts haben Sie die Gelegenheit dazu. In der herrlichen Naturlandschaft der beliebten Wanderregion können Sie beim Wandern oder Radfahren die Seele baumeln lassen. Dazu locken die Kulturveranstaltungen der Stadt Menschen aus der Region nach Helmbrechts. Wer dazu sportlich aktiv werden möchte, der ist im städtischen Hallenwellenbad Aquawell, im Naturfreibad sowie in den zahlreichen Sportvereinen der Stadt herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Helmbrechts dank der Nähe zur A9 (Ausfahrt Münchberg Nord) garantiert. Nur 10 Minuten trennen Sie von Münchberg (ca. 8 km) und bereits in 20 Minuten kommen Sie in der Kreisstadt Hof (ca. 21 km) an. Auch von Kulmbach (ca. 29 km) und Bayreuth (ca. 43 km) sind Sie nur rund eine halbe Fahrstunde entfernt. Für den Weg nach Bamberg (ca. 91 km) müssen sie nur etwa eine Fahrstunde einplanen.

Selbst an den ÖPNV ist Helmbrechts bestens angebunden. Vom Bahnhof der Stadt (Bahnstrecke: Helmbrechts - Hof) haben Sie eine gute Anbindung an die bayerischen Zentren und darüber hinaus.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Luitpoldstraße sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Hauptgebäude (ein Einzelbaudenkmal 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. § 10g EStG in Betracht (d.h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

Für das Nebengebäude (den Garagenanbau im Ensemble, aber kein Einzelbaudenkmal) gilt das Gleiche mit der Einschränkung, dass etwaige Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalförderung und Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG von vornherein nur für solche Instandsetzungsmaßnahmen denkbar sind, die das äußere Erscheinungsbildes des Ensembles betreffen (ggf. also z. B. Fassaden, Dächer, Giebel oder Fenster).



© (R. Kaunzner) Imposantes Innenstadtanwesen gleich beim Rathaus



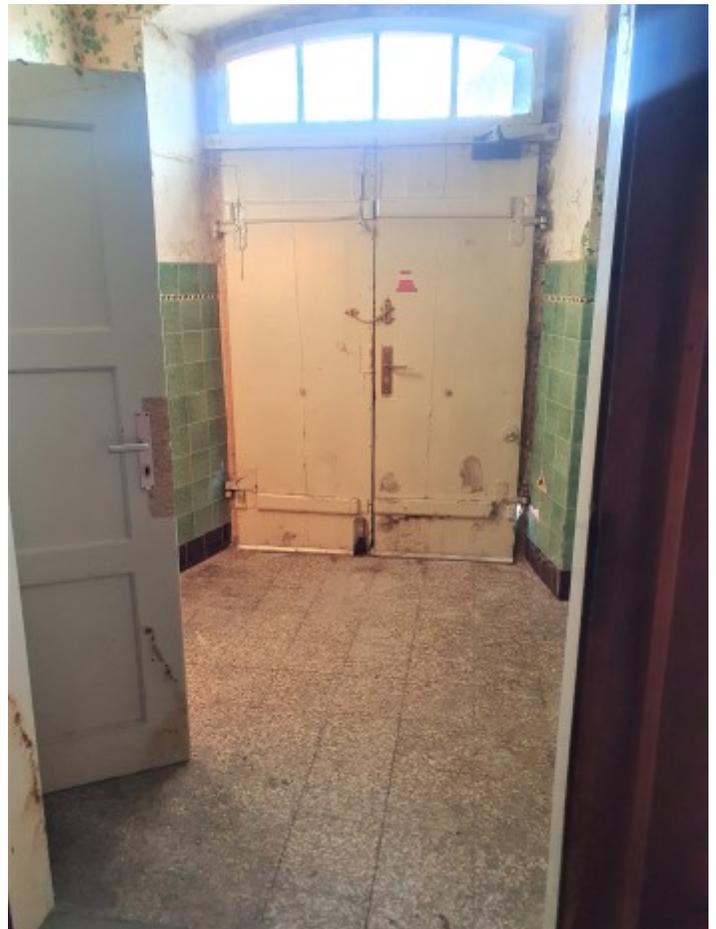
© (R. Kaunzner) Mächtige Fünf-Flügelanlage des 19. Jahrhunderts



© (R. Kaunzner) Ehemaliger Geschäftsbereich des Hauptflügels



© (R. Kaunzner) Historisches Eingangportal



© (R. Kaunzner) Zugang zu den ehemaligen Geschäftsräumen



© (R. Kaunzner) Frühere Geschäftsräume



© (R. Kaunzner) Großzügige Räume mit Geschichte



© (R. Kaunzner) Vielseitig nutzbare Räumlichkeiten



© (R. Kaunzner) Historische Treppe im Wohntrakt



© (R. Kaunzner) Flurbereich im I-förmig angrenzenden Wohnbereich



© (R. Kaunzner) Historischer Wohnraum im EG



© (R. Kaunzner) Stattliche Durchgangsräume im OG



© (R. Kaunzner) Ansprechender Wohnraum im OG



© (R. Kaunzner) Beeindruckendes Zimmer mit Stichbogenfenstern



© (R. Kaunzner) Aufgang zum Dachgeschoss



© (R. Kaunzner) Großzügiger, von Gauben belichteter Dachboden



© (R. Kaunzner) Zugang zum Gewölbekeller



© (R. Kaunzner) Mächtiger Gewölbekeller



© (R. Kaunzner) Rückgebäude mit reizendem Laubengang



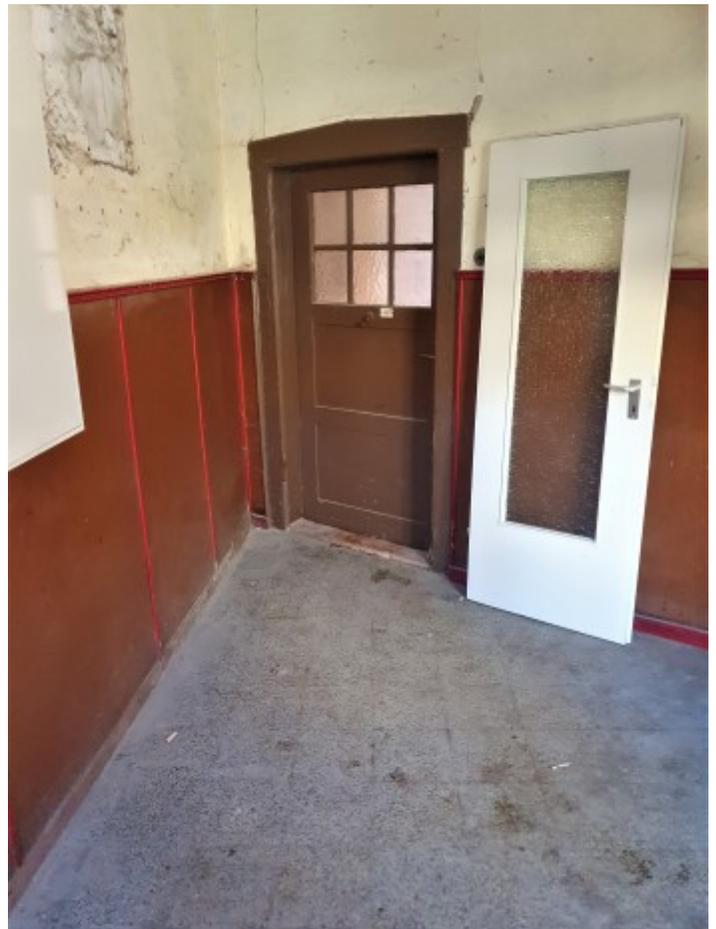
© (R. Kaunzner) Überdachter Treppenaufgang zum Nebengebäude



© (R. Kaunzner) Beachtliches Rückgebäude



© (R. Kaunzner) Scheunenbereich im Innenhof



© (R. Kaunzner) Zugang zum Nebengebäude



© (R. Kaunzner) Historischer Treppenaufgang im Nebengebäude



© (R. Kaunzner) Flurbereich im Rückgebäude



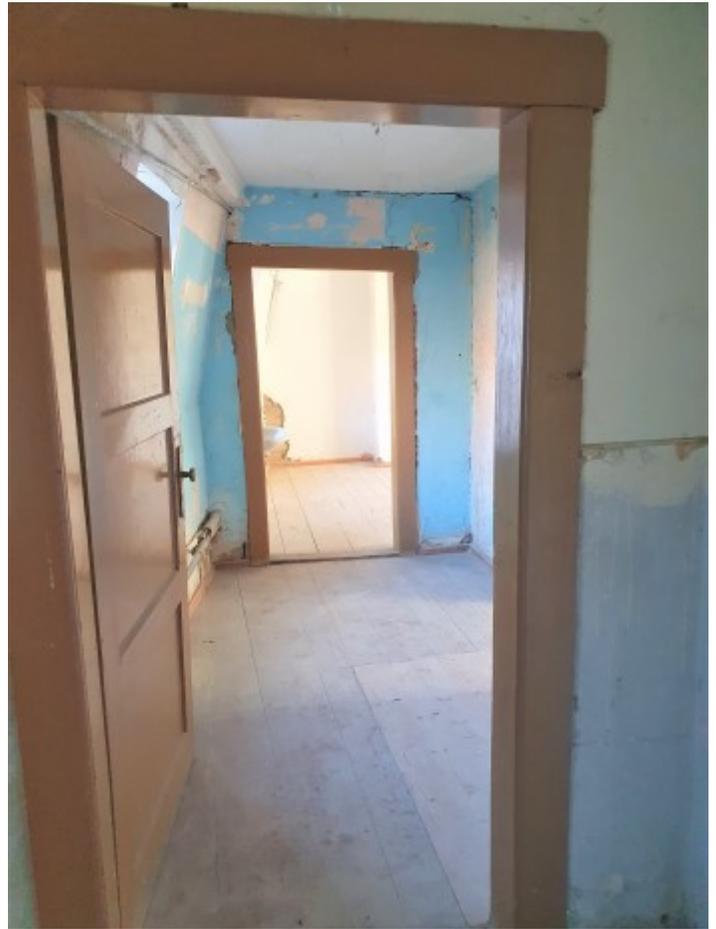
© (R. Kaunzner) Zimmer im OG



© (R. Kaunzner) Neugestaltbarer Wohnraum mit Dielenboden



© (R. Kaunzner) Beachtliche Durchgangszimmer



© (R. Kaunzner) Zimmer unter dem Dach



© (R. Kaunzner) Kleiner Dachgeschossraum



© (R. Kaunzner) Renovierungsbedürftiger Wohnraum



© (R. Kaunzner) Ansprechende Zimmer im DG