

Exposé



© Michael Senar

Ehem.
Handwerkerhaus

95326
Kulmbach

Kaufpreis:
150.000 €

Ansprechpartner:
Yilmaz Dogru
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 0151 - 291 222 74
E-Mail: tankstelle@bft-kulmbach.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.



© (M. Senar) Eingang zum Hintergebäude

Die Zukunft fest im Blick - Das „Leupoldische Haus“ in der Altstadt von Kulmbach!



© M. Senar

Wohnfläche: ca. 500 m²

Baujahr: 1560

Grundstücksfläche: ca. 300 m²

Ensemblegeschütztes Altstadtanwesen voll Zukunftspotenzial am Fuße der Plassenburg

Ihr Zuhause in romantischer Altstadtlage! In einer der schönsten Städte Oberfrankens! Am Fuße der Plassenburg! Am nördlichen Stadtrand der oberfränkischen Kreisstadt Kulmbach können Sie voll Zuversicht in die Zukunft blicken. Dort treffen sie auf das zum Verkauf stehende Anwesen mit seinen beiden zusammengebauten Gebäuden. Auf das Vordergebäude, einen dreigeschossigen Halbwalmdachbau, folgt ein zweigeschossiger Satteldachbau in Hanglage. Beide Bauten sind um 1560 – nach dem großen Stadtbrand von 1553 – entstanden und dienten Generationen von Handwerkerfamilien als Wohn- und Arbeitsort. Vieles haben Sie erlebt und so manches zu erzählen. Nun ist es ihr Herzenswunsch, wieder am Stadtgeschehen teilzunehmen. Dafür bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Anwesens. Wie die anschließende Nutzung aussehen soll, liegt nahezu vollständig in Ihrer Hand, da beide Bauten allein dem denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutz unterliegen. Haben Sie eine Idee, was das Leben für dieses derzeit notgesicherte Altstadtanwesen noch bereithält?

Das Baudenkmal

Ehem. Wohn- und Handwerkerhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Gewölbekeller

3 Etagen

15 Zimmer

Dachboden ggf. ausbaufähig

Holzfenster

Holzdielen, Fliesenboden

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerk-OG

Energieträger: Gas

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Sanierungs-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historisches Handwerkeranwesen am Rande der Altstadt

Laut Hausbuch der Stadt Kulmbach reicht die Geschichte des traditionellen Handwerkerhauses bis in die Mitte des 16. Jahrhunderts zurück. Das sog. „Leopoldische Haus“ unterstand ursprünglich der Lehensherrschaft derer von Lüchau zu Donndorf. Dies bedeutete, dass der Lehensherr sein Anwesen Handwerkern verschiedener Zünfte für die Zahlung eines bestimmten Betrags überließ. Auf diese Weise schuf sich der Grundherr eine beständige Einnahmequelle, während die Lehensleute Wohn- und Wirtschaftsraum erhielten.

Auf diese Weise wurde das traditionelle Handwerkeranwesen ab dem Jahr 1560 von ortsansässigen Hofseilern, Weiß- und Rotgerbern sowie deren Familien bewohnt und bewirtschaftet. Mit Ende des Lehenswesens ging das Haus in den Besitz der Handwerker und deren Familien über.

Das heute zum Verkauf stehende Stadthaus besteht aus zwei aufeinanderfolgenden Bauten. Zur Straße hin ist ein zweigeschossiges, giebelständiges Wohn- und Geschäftshaus mit Halbwalmdach anzutreffen. Der ansprechende Bau – mit drei Fensterachsen an der Giebelseite – wurde im Erd- und 1. Obergeschoss in Massivbauweise errichtet, während das 2. Obergeschoss samt Giebel in Fachwerk ergänzt wurde. Das rückwärtige Gebäude – ein zweigeschossiger Satteldachbau mit höherem First – ist in den Hang hineingebaut. Sein rückwärtiger, mit massivem Sockel errichteter Fachwerkgiebel bietet Zugang von der höher liegenden Straße.

Erschlossen wird das Vordergebäude von seinen beiden gerahmten Eingangsportalen an der Giebelseite. Da das Gebäude allein unter Ensembleschutz steht, ist nur das äußere Erscheinungsbild – sprich Fassaden, Fenster, Dächer etc. - denkmalgeschützt. Im Inneren hingegen haben Sie freie Hand, Ihre Wohn- und Nutzungswünsche zu verwirklichen. Hierzu bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung, um die Wohn-/ Nutzfläche von ca. 500 m² effektiv zu nutzen.

Das Erdgeschoss der beiden Bauten dürfte dem jeweiligen Handwerker ursprünglich als Werkstatt bzw. als Geschäftsraum gedient haben. Auch heute kann ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – eine gewerbliche Nutzung in Form eines Ladengeschäftes, einer Kanzlei, Praxis, Büros oder ggf. auch eines Cafés in Betracht gezogen werden. Aber auch eine Wohnnutzung mit 2 Wohneinheiten ist denkbar.

Die 1. Etage bietet Platz für 3 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Auf diese könnten 2 weitere Wohnungen in der 2. Etage folgen. Im 1. Dachgeschoss besteht Platz für ggf. 4 1-Zimmer-Appartements und selbst auf der 2. Dachgeschossebene wäre der Ausbau einer weiteren Wohnung denkbar.

Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie wartet am nördlichen Altstadtrand der oberfränkischen Kreisstadt Kulmbach auf Sie. Rund 26.000 Einwohner sind in der ehemaligen Marktgrafenstadt am Fuße der Plassenburg zuhause. Diese ist für ihre Braukunst als sog. „Bierstadt“ bekannt und hat seit jeher Biere von Weltruf hervorgebracht. Ihre reizvolle Lage am Zusammenfluss des Roten und Weißen Mains trägt zur hohen Lebensqualität in der Stadt bei und macht Kulmbach zum beliebten Ferien- und Urlaubsort. Zugleich verfügt die Stadt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und überzeugt als Wirtschaftsstandort insb. auf dem Lebensmittelsektor.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, ist in Ihrer neuen Heimatstadt zu finden. Große und kleine Geschäfte – darunter das Fritz Einkaufszentrum – sorgen für ideale Einkaufsmöglichkeiten und auch an einem ansprechenden Gastronomieangebot fehlt es nicht. Dazu verspricht Kulmbach eine vorbildliche Kinderbetreuung. Ihre Kinder können die Kindertagesstätten der Stadt sowie Schulen jedes Bildungszweiges (Realschule, 2 Gymnasien etc.) bis hin zur Hochschule besuchen. Auch die medizinische Versorgung in der oberfränkischen Kreisstadt spricht für sich. Zahlreiche Allgemein- und Fachärzte sowie das Klinikum Kulmbach sorgen für ausgezeichnete Behandlungsmöglichkeiten.

Auch Freizeitspaß und Erholung werden in Kulmbach und Umgebung großgeschrieben. Auf einem gut ausgebauten Radwegenetz – nicht nur entlang des Mains – sowie auf markierten Wanderwegen können Sie die herrliche Naturlandschaft rund um Ihre neue Heimatstadt erkunden. Dabei liegen das Fichtelgebirge, der Frankenwald und der Thüringer Wald in angenehmer Nähe. Zudem kommen Wassersportfreunde in den Seen der Naherholungsgebiete sowie im Frei- und Hallenbad der Stadt auf ihre Kosten. Wer dazu gerne in angenehmer Gesellschaft sportlich aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Sportvereine herzlich willkommen.

Zugleich bietet sich den Kulmbachern ein attraktives Kulturangebot. Das weltgrößte Zinnfigurenmuseum sowie das Landschaftsmuseum Obermain sind in der Plassenburg beheimatet. In deren Burghof ist ein gern besuchtes Restaurant und Café zu finden. Zudem dienen seine reich geschmückten Arkadengänge im Juli alljährlich als Kulisse für eine einwöchige Open-Air-Konzertreihe mit internationalen Musikern.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Kulmbach dank der Nähe zur A70 und A9 garantiert. In nur 25 Minuten erreichen Sie Bayreuth (ca. 20 km) und nur eine halbe Fahrstunde trennt Sie von Lichtenfels (ca. 32 km). Für den Weg nach Bamberg (ca. 50 km) oder Coburg (ca. 52 km) müssen Sie etwa 50 Minuten einplanen und selbst die Strecke nach Nürnberg (ca. 115 km) können Sie in 75 Minuten zurücklegen.

Auch an den ÖPNV ist Kulmbach gut angebunden. Es besteht ein gut ausgebautes Stadtbusnetz, das alle Stadtteile sowie die Innenstadt miteinander verbindet. Die Busse verkehren teilweise im Halbstundentakt. Zudem ist Kulmbach gut mit der Bahn erreichbar. Der Bahnhof liegt u. a. an den Bahnstrecken Coburg - Bayreuth sowie Lichtenfels - Nürnberg und bietet eine gute Zuganbindung nach nah und fern.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Kulmbach sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

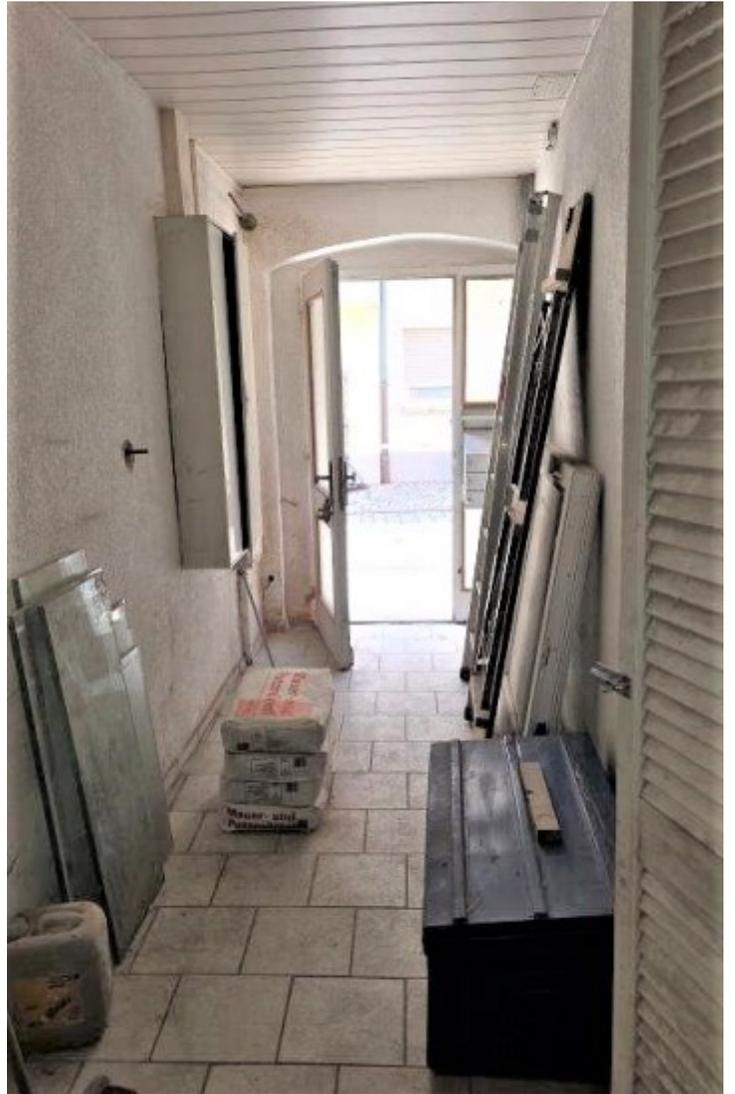
Für das Gebäude (im Ensemble, jedoch kein Einzeldenkmal) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau - oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht. Hierbei gilt jedoch die 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).



© (M. Senar) Historisches Handwerkerhaus des 16. Jhds.



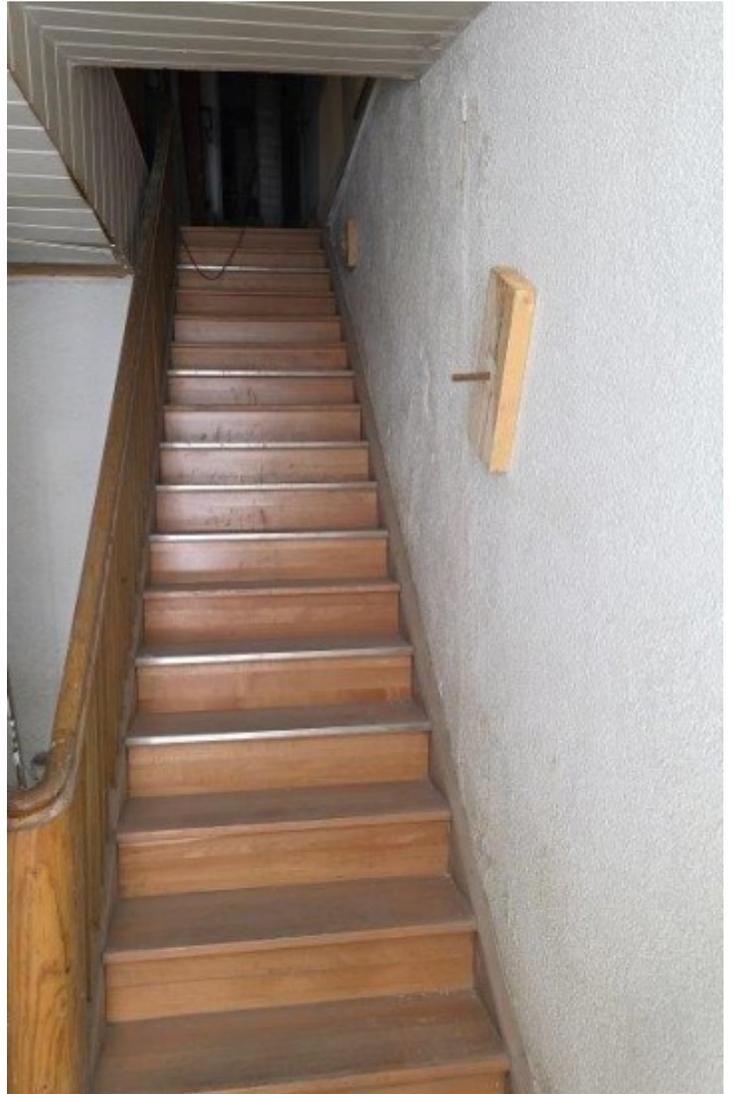
© (M. Senar) Ehem. Geschäftsraum zur Straßeseite



© (M. Senar) Eingang des Vordergebäudes



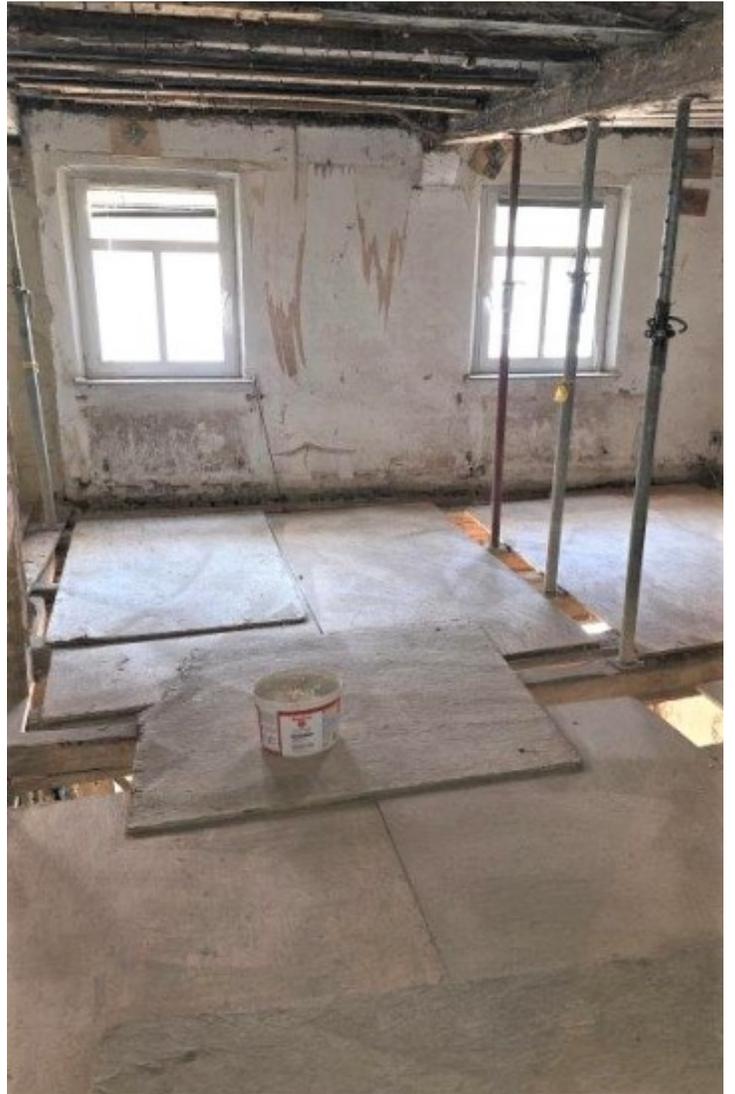
© (M. Senar) Sanierungsbedürftiger Wohnraum



© (M. Senar) Erneuerte Treppe ins OG



© (M. Senar) Ausbaubarer Bereich



© (M. Senar) Notgesicherte Decke



© (M. Senar) Instandsetzungsbedürftiger Raum



© (M. Senar) Wohnraum im Fachwerk-OG



© (M. Senar) Zugang zum Rückgebäude



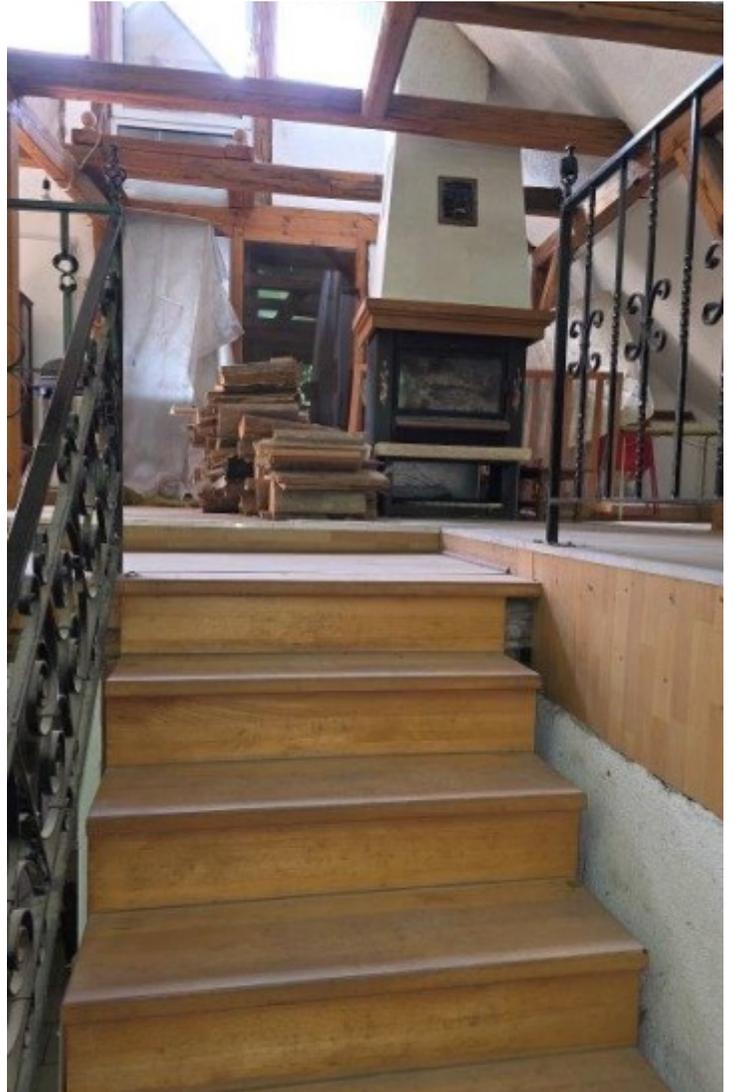
© (M. Senar) Historischer Wohnraum



© (M. Senar) Eingangsbereich zum Rückgebäude



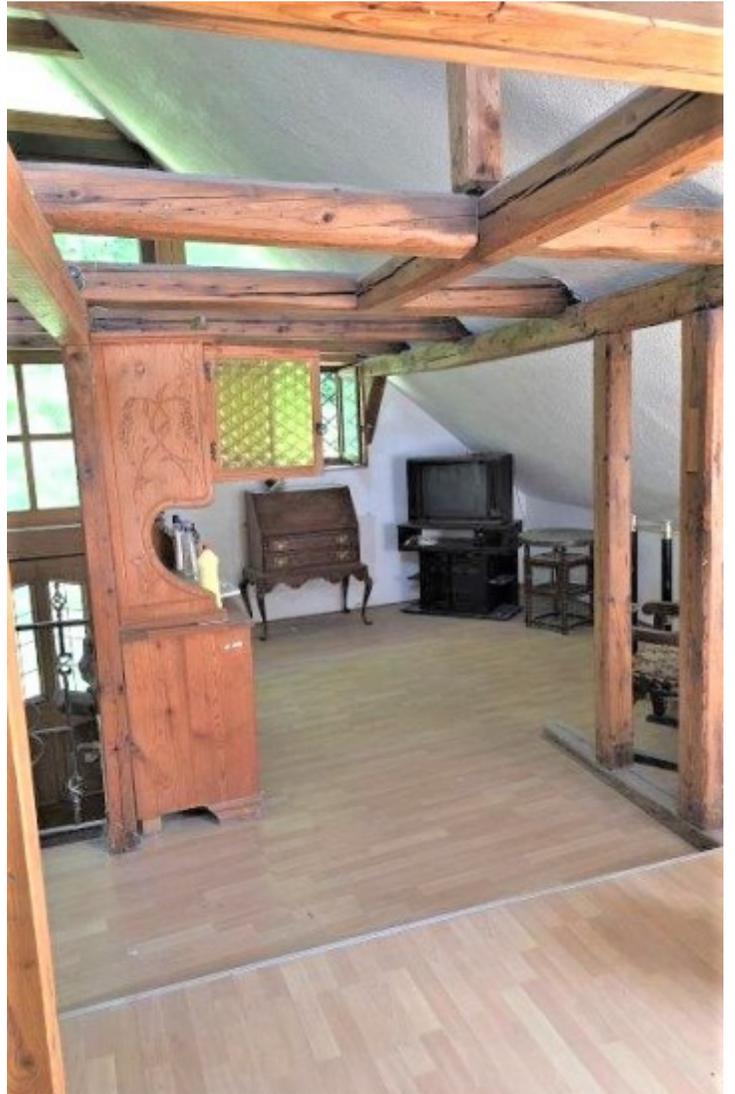
© (M. Senar) Ansprechender Ofen



© (M. Senar) Aufgang ins offene OG



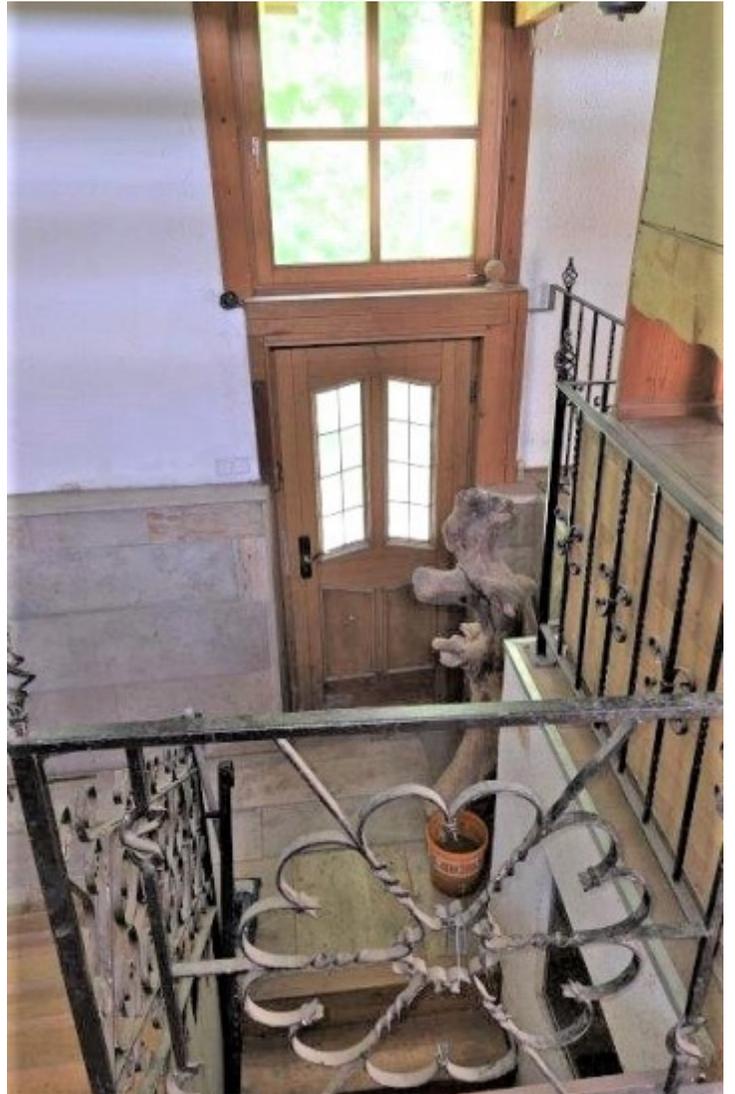
© (M. Senar) Reizendes, galerieartiges OG



© (M. Senar) Wohnbereich im OG



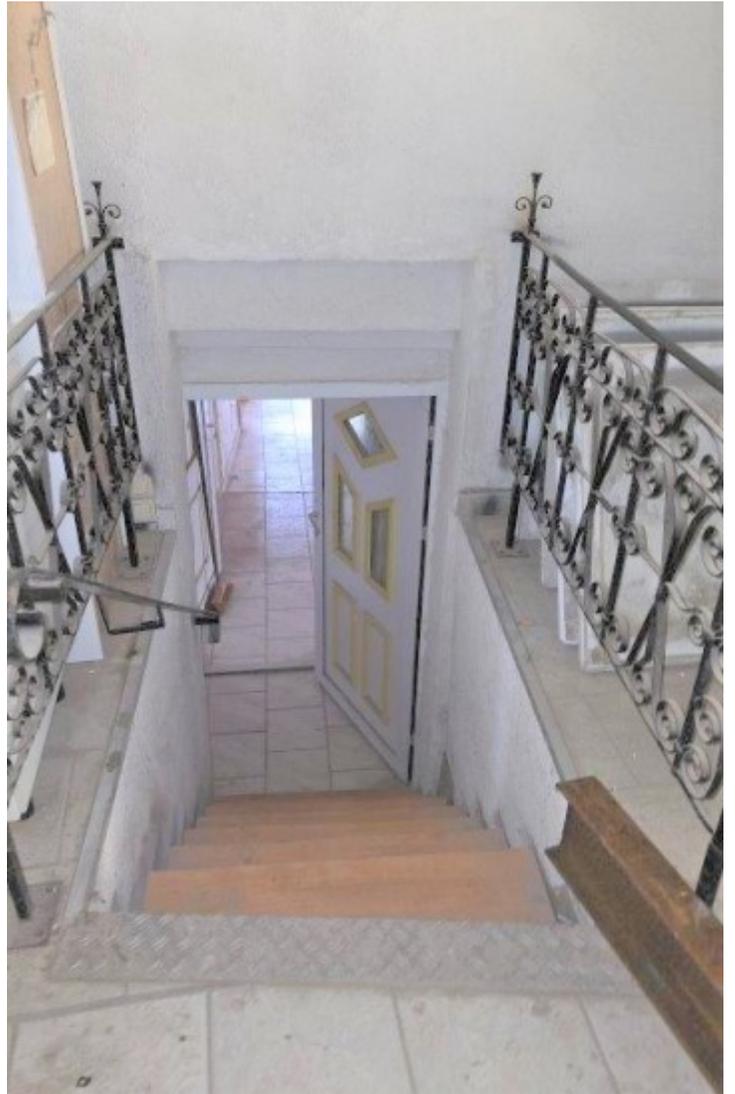
© (M. Senar) Zugang zu den EG-Räumen



© (M. Senar) Ansprechendes Geländer



© (M. Senar) Sanierungsbedürftiger Wohnbereich



© (M. Senar) Treppe in die unteren Etagen