



Exposé



Wohnhaus

95326
Kulmbach

Kaufpreis:
340.000 €, VB

© H. Baumann

Ansprechpartnerin:
Christine Baumann
Eigentümerin des Anwesens

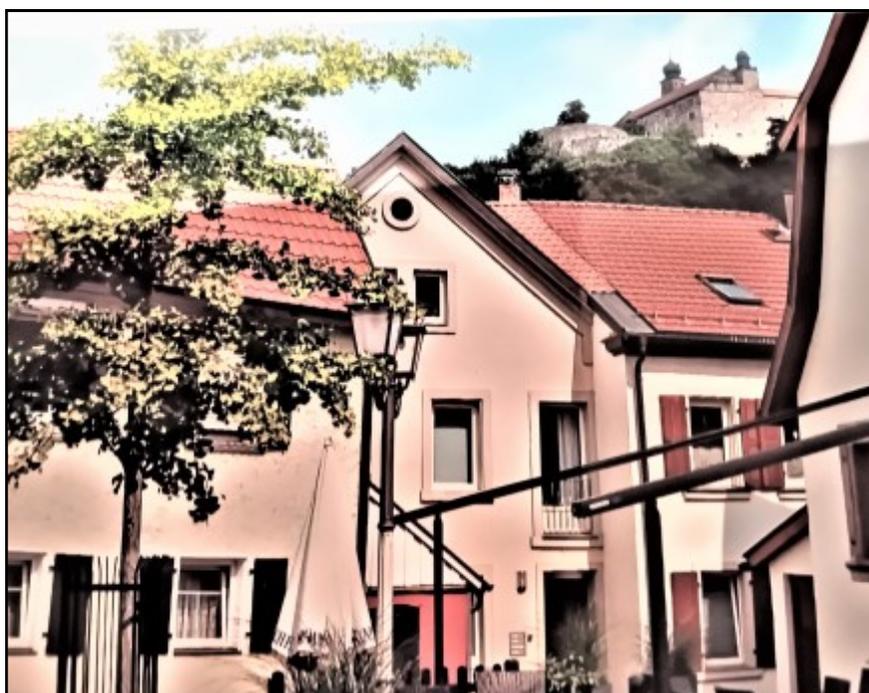
Tel.: 09221 - 76 226
Mobil: 0175 - 708 94 26
E-Mail: herbertbaumann46@gmail.com

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.



© (H. Baumann) Blick auf die Altstadt und die Plassenburg

Solide Kapitalanlage in idealer Altstadtlage - Ein Wohnhaus, das die Kassen für Sie klingeln lässt!



© H. Baumann

Wohnfläche: ca. 135 m²

Baujahr: 1570

Grundstücksfläche: ca. 100 m²

Komplett saniertes, vermietetes Altstadtgebäude am Fuße der Plassenburg

Ein Wohnhaus in reizvoller Altstadtlage! Modernisiert, vermietet und mit Blick auf die Plassenburg! Eine solide Kapitalanlage für all diejenigen, die sich von Wirtschafts- und Finanznachrichten nicht mehr beeindrucken lassen! Solch eine historische Immobilie wartet in der Altstadt der oberfränkischen Kreisstadt Kulmbach auf Sie. Bereits im späten 16. Jahrhundert dürfte das frühere Handwerkerhaus entstanden sein und wurde in den letzten Jahrzehnten komplett saniert. Da es nur unter Ensembleschutz steht, wodurch allein sein äußeres Erscheinungsbild denkmalgeschützt ist, bestehen im Inneren umfangreiche Freiheiten für eine Neugestaltung. Derzeit sind alle Wohnungen in Erd- und Obergeschoss sowie die Zimmer im Dachgeschoss vermietet. Das Gebäude kann jedoch auf Wunsch auch zum Zuhause für eine Familie werden. Sie haben es nun in der Hand, wie das Stadthaus zukünftig genutzt wird. Zudem besteht die Möglichkeit, zusätzlich auch das über einen kleinen Verbindungsbau anschließende Nachbargebäude zu erwerben. Hört sich das nicht vielversprechend an?

Das Baudenkmal	<p>Wohnhaus (Kein Einzeldenkmal, allein Ensembleschutz)</p> <p>Zustand: Altbau, saniert, gepflegt</p> <p>Teilweise unterkellert (Kriechkeller)</p> <p>2 Etagen</p> <p>2 Wohneinheiten und 2 komplett ausgestattete Zimmer</p> <p>Dachgeschoss ausgebaut</p> <p>3 Einbauküchen</p> <p>3 Bäder mit Dusche</p> <p>1 Bad mit Wanne</p> <p>Kunststofffenster</p> <p>Laminat, Kunststoffboden, Fliesenboden. Teppichboden</p> <p>Seniorengerechtes Wohnen</p> <p>Vermietet</p> <p>Fernblick auf die Plassenburg</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Elektro</p> <p>Elektrospeicherheizung z. T. mit digitaler Steuerung</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-AfA</p> <p>Sanierungs-AfA</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Gestern historisches Handwerkerhaus – heute modernes Wohngebäude

In besonders reizvoller Altstadtlage – im sog. Oberhacken von Kulmbach – treffen Sie auf dieses zum Verkauf stehende Wohngebäude. In südlicher Richtung blickt man direkt auf die katholische Stadtpfarrkirche „Unsere Liebe Frau“ und auf die Straße „Schießgraben“, die an der früheren Stadtmauer entlangführt. Hundert Meter westlich befinden sich das frühere Forstamt, in dem heute das Stadtbauamt untergebracht ist, weitere historische Verwaltungsgebäude sowie das Rathaus mit seiner Rokokofassade und der Marktplatz.

Der Oberhacken – das ehemalige Handwerkerviertel der Stadt – ist einer der ältesten Stadtbezirke Kulmbachs. Hier fanden um 1398 bereits Weber, Schneider, Bäcker, Bierbrauer, Büttner, Tischler, Fuhrleute, Büchsenmacher und Bader in ihren Badestuben nachweislich ihr Auskommen. Wann genau das zu erwerbende Handwerkerhaus errichtet wurde, kann heute nicht mehr gesagt werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass es nach dem großen Stadtbrand im Jahr 1553 – womöglich wie das Nachbargebäude um 1570 – entstanden ist. Zu diesem hatte das Gebäude wohl schon seit Jahrhunderten über ein „Gärtlein“ eine Verbindung. Auch heute sind beide Gebäude durch einen kleinen Verbindungsbau miteinander verbunden. Dies dürfte daher rühren, dass beide Häuser über lange Zeit die gleichen Besitzer hatten. Wer diese waren und welchem Handwerk sie nachgingen, ist ab 1566 lückenlos im Häuserbuch der Stadt Kulmbach verzeichnet.

In den letzten Jahrzehnten wurde das frühere Handwerkerhaus umfangreich saniert und präsentiert sich heute als stattlicher, zweigeschossiger Satteldachbau mit Gesims-, Fenster- und Türrahmungen sowie rundem Oculus an der Giebelseite. Der Außenputz an der Giebelseite und der Fassadenanstrich wurden 1999 erneuert, das Dach vor 20 Jahren neu eingedeckt. Da das Gebäude kein Einzeldenkmal ist und nur unter Ensembleschutz steht, ist allein sein äußeres Erscheinungsbild – d. h. Fassaden, Türen, Fenster, das Dach etc. – denkmalgeschützt. Im Inneren sind bauliche Veränderungen nicht genehmigungspflichtig, solange diese das Erscheinungsbild des Ensembles nicht beeinträchtigen. Dies eröffnet vielfältige Möglichkeiten der Neugestaltung und Neunutzung.

Zugänglich ist Ihr zukünftiges Anwesen von seiner Giebelseite. Durch die modernisierte Eingangstür zur Rechten des Hauses gelangen Sie zu einer ca. 46 m² großen Wohnung im Erdgeschoss. Diese verfügt über eine Einbauküche, ein Bad mit Badewanne/Dusche und ist vollständig möbliert. Gleiches gilt für die ebenfalls ca. 46 m² große Wohnung im Obergeschoss.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei ebenfalls voll möblierte Zimmer, die auch mit kleinen Küchen und Bädern ausgestattet sind. Die Tageslichtbäder im Dachgeschoss verfügen über moderne, hochwertige Dachflächenfenster.

Zusätzlicher Stauraum ist im großen, hohen über eine Auszientreppe bequem erreichbaren Spitzboden anzutreffen.

Als besonderes Highlight haben Sie vom Ober- und Dachgeschoss einen herrlichen Blick auf die Plassenburg, welche nur einen Steinwurf entfernt zu sein scheint.

Förderung

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

Für das Wohnhaus (**im Ensemble, aber 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).

Lagebeschreibung

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus wartet in der Altstadt von Kulmbach – ca. 20 km nördlich von Bayreuth und ca. 50 km nordöstlich von Bamberg – auf Sie. An die 26.000 Einwohner leben in der ehemaligen Markgrafenstadt, die am Zusammenfluss des Roten und Weißen Mains und damit unweit des Fichtelgebirges, des Frankenwalds und des Thüringer Waldes liegt. Kulmbach ist bekannt für seine über der Altstadt thronende Plassenburg, eine der imposantesten Burganlagen Deutschlands, sowie für ihre zahlreichen Brauereien, die für Biere von Weltruf sorgen. Dazu zeichnet sich Kulmbach durch seine Infrastruktur aus und ist durch seine hohe Lebensqualität ein idealer Standort für unternehmerischen Erfolg.

Kulmbach bietet seinen Einwohnern alles was das Herz begehrt. Große und kleine Geschäfte – darunter das Fritz Einkaufszentrum – sorgen für umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Selbstverständlich kann sich auch das kulinarische Angebot in der sog. „Bierstadt“ sehen lassen. Auch die Kinderbetreuung und das Bildungsangebot der Stadt sind vorbildhaft. Neben zahlreichen allgemeinbildenden Schulen hat Kulmbach eine Realschule, zwei Gymnasien, eine PTA-Schule, eine Lebensmitteltechnikerschule sowie eine Fachakademie für Neue Medien. Vor fünf Jahren wurde Kulmbach zudem zum Universitätsstandort bestimmt.

Auch als Wirtschaftsstandort kann Kulmbach glänzen. Zahlreiche Firmen mit weltweiten Niederlassungen sind in Kulmbach ansässig. Als drittgrößtem Lebensmittelstandort Bayerns haben in Kulmbach viele Firmen mit der Herstellung und der Überwachung von Lebensmitteln zu tun: Bier, Gewürze, Backmischungen und -zutaten werden hier erzeugt, aber auch das Kompetenzzentrum für Ernährung, die Lebensmittelkontrollbehörde, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie die Bundesanstalt für Fleischforschung, nun umbenannt in „Max-Rubner-Institut“, haben hier ihren Sitz.

Das Erholungs- und Freizeitangebot in und um Kulmbach könnte reicher kaum sein: ein gut ausgebautes Radwegenetz nicht nur entlang des Mains, markierte Wanderwege, Wassersportmöglichkeiten in den Seen der Naherholungsgebiete, Frei- und Hallenbad, Eisbahn, Skaterbahn, Tennisplätze, eine Dreifachturnhalle und mehrere Fußball- und Sportvereine halten vielfältige Optionen für jeden Sportbegeisterten bereit.

Natürlich kommen die Kulmbacher auch kulturell auf ihre Kosten. Die Plassenburg beherbergt das weltgrößte Zinnfigurenmuseum sowie das Landschaftsmuseum Obermain. Der Burghof, der mit einem Restaurant und Café aufwartet, dient mit seinen reich geschmückten Arkadengängen alljährlich im Juli als Kulisse für eine einwöchige Open-Air-Konzertreihe mit internationalen Musikern und Bands. Darüber hinaus finden beim 9 Tage währenden Bierfest im Sommer, bei dem traditionell der Büttnertanz vor dem Rathaus aufgeführt wird, beim Altstadtfest und der jeweils im April stattfindenden Motorradsternfahrt mit dem Endziel Kulmbach Menschen aus aller Herren Länder den Weg nach Kulmbach.

Attraktive Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Kulmbach garantiert. Die Autobahnauffahrt zur A70 liegt nur ca. 8 km, die Anschlussstelle zur A9 ca. 15 Minuten entfernt. Nur 25 Minuten trennen Sie von Bayreuth (ca. 20 km) und in rund einer halben Stunde kommen Sie in Lichtenfels (ca. 32 km) an. 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. Die Stadtbuslinien verbinden alle Stadtteile sowie die Innenstadt miteinander und verkehren teilweise im Halbstundentakt. Der Bahnhof von Kulmbach liegt u. a. an den Bahnstrecken Coburg - Bayreuth sowie Lichtenfels - Nürnberg und bietet eine gute Zuganbindung nach nah und fern.



© (H. Baumann) Historisches Wohnhaus im Altstadtensemble



© (H. Baumann) Wohngebäude in der Altstadt



© (H. Baumann) Attraktives Innenstadtgebäude



© (H. Baumann) Modernisierte Küche im EG



© (H. Baumann) Küche mit Essbereich im EG



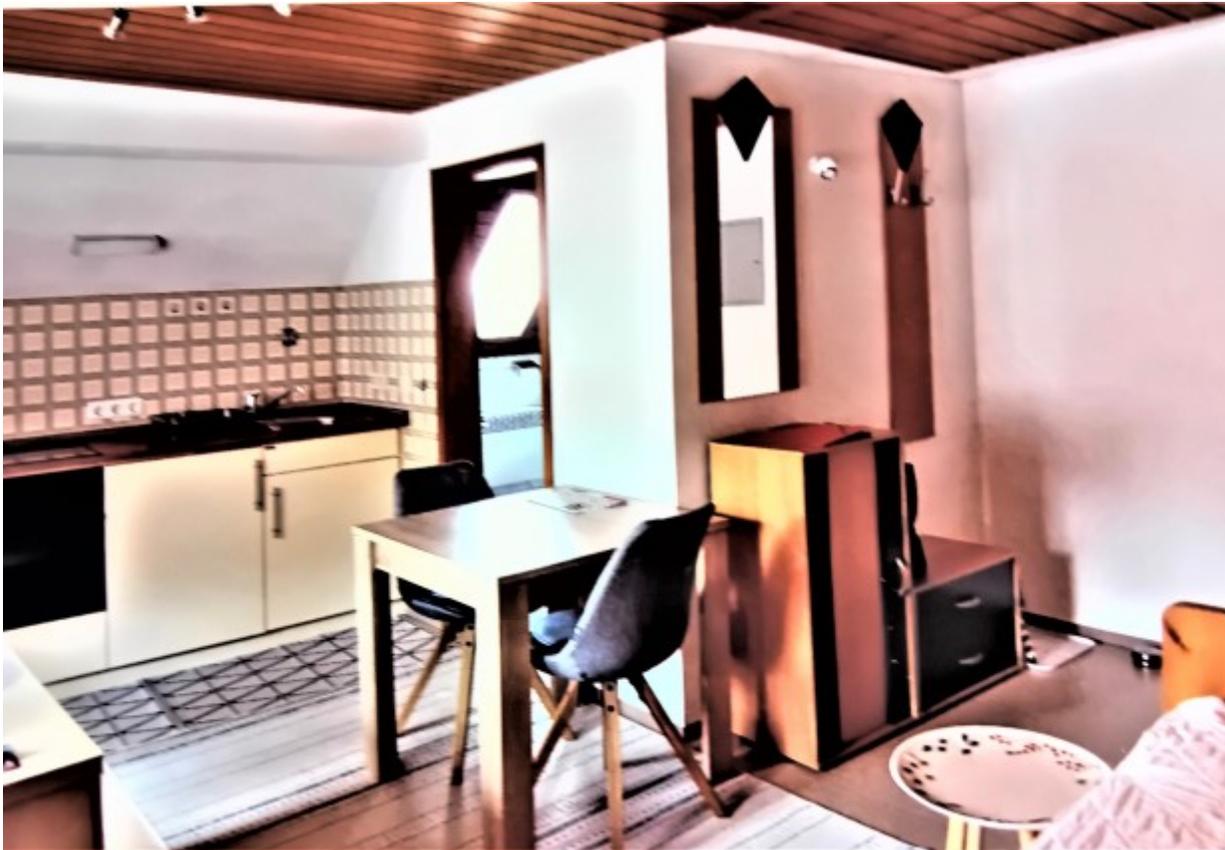
© (H. Baumann) Moblierter Wohnraum



© (H. Baumann) Ansprechende Wohnung



© (H. Baumann) Zimmer im ausgebauten DG



© (H. Baumann) Zimmer mit Küchenzeile



© (H. Baumann) Duschbad im DG



© (H. Baumann) Zimmer im DG