

Exposé



Wohnhaus mit
großem Potential

95326
Kulmbach

Kaufpreis:
48.000 €

© Bernd Kolb

Ansprechpartner:
Alexandre Descieux
Eigentümer des Anwesens

Mobil: 01575 2015294
E-Mail: a.descieux@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.



Ein Wohnhaus aus dem 17. Jahrhundert inmitten der Kulmbacher Altstadt sucht neue Bewohner



© Bernd Kolb

Wohnfläche: ca. 277m²

Baujahr: 17. Jahrhundert

Ein dreigeschossiges Stadthaus will entdeckt werden

Das stattliches Stadthaus mitten in der Kulmbacher Altstadt mit fast 280 m² möchte wieder im Glanz vergangener Jahrzehnte aufblühen und sucht daher Sie als neue Besitzerin oder neuen Besitzer! Das Einzeldenkmal ist dreigeschossig und bietet viele Möglichkeiten, um daraus ein gemütliches Heim oder ein florierendes Geschäftshaus zu machen. Obwohl es seit einigen Jahren leer steht, zeigt es seine Schönheit innen durch Stuckdecken, eine wunderschöne Treppenanlage aus dem 19. Jahrhundert und alte Böden. Besonders zu erwähnen sind auch die erhaltenen Innenwände des gewölbten Erdgeschosses, die eine ganz besondere Atmosphäre bieten. Auch von außen kann man das massiv errichtete Haus zu einem Schmuckstück machen und die Kulmbacher Altstadt bereichern. Was hält Sie davon ab, sich dieses Hauses anzunehmen und es für Ihre Wünsche herzurichten?

Das Baudenkmal

Ehem. Wohnhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Gewölbekeller

3 Etagen

6 Wohnungen

Ausgebauter Dachboden

Holzfenster

Holzdielen, Fliesenboden

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerk-OG

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Sanierungs-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Städtliches Bürgerhaus inmitten der Altstadt

Das im Kern mittelalterliche Gebäude beinhaltet noch große Teile der renaissancezeitlichen Bausubstanz und ein frühneuzeitliches Tragwerk aus dem frühen 17. Jahrhundert. Im 19. Jahrhundert wurde das Haus im Süden durch eine Achse erweitert.

Das giebelständige Stadthaus ist im Ensemble Kulmbacher Altstadt ein bauhistorisch wertvolles Einzeldenkmal und steht nur wenige Schritte vom Zentrum entfernt. Voll unterkellert sind von den 3 Geschossen Erd- und erstes Obergeschoss massiv aus Bruchsandsteinen errichtet, darüber befindet sich ein Fachwerkobergeschoss mit Schieferverkleidung.

Durch die historische Haustür betreten Sie das Gebäude von der Giebelseite her und kommen in den großen Eingangsbereich mit altem Steinfußboden und der Treppe zum Obergeschoss. Auf der linken Seite des Eingangsbereichs befinden sich 2 Abstellkammern, auf der rechten Seite über einen kleinen Flur 4 verschieden große Zimmer, wobei ein Teil der Zimmer aufgrund von Tonnen mit Stichkappen gewölbt sind .

Vom ersten zum zweiten Obergeschoss finden Sie eine wunderschöne Treppenanlage des 19. Jahrhunderts. Im ersten Obergeschoss gibt es zwei Wohnungen, wobei in einer der Wohnungen zwei barocke Bandelwerkstückdecken sind. Vermutliche befinden sich darüber auch noch spätmittelalterliche Bohlen-Balkendecken.

Im zweiten Obergeschoss sind zwei Wohnungen mit relativ einfacher Ausstattung. Auffällig sind hier abgefasste Balken, die parallel zur unteren Kante des Dachs verlaufen.

Auch das Dachgeschoss beinhaltet noch eine Wohnung.

Der Dachstuhl ist aus dem 17. Jahrhundert und wurde nur durch einen Umbau des Gebäudes ca. im 18. Jahrhundert verändert. Das Kellergeschoß ist über eine Treppe von außen zugänglich.

Zur Sanierung

Dieses Stadthaus war früher ein normales Bürgerhaus und diente immer als Wohn- und Geschäftshaus. Es war kein Repräsentationsbau wie manch andere Häuser in der Gegend, sondern gehörte hart arbeitenden Menschen, die sich ein stattliches Gebäude direkt in nächster Nähe des Stadtzentrums leisten konnten.

Im Moment ist zwar das Haus von außen mit einem Sicherheitsnetz wegen des abplatzenden Putzes bedeckt, doch auch so kann man sehen, wie hübsch dieses doch knapp 300 m² umfassende Haus aussehen könnte.

Durch eine denkmalgerechte Sanierung können Sie dieses Haus wieder erstrahlen lassen. Es eignet sich als Wohn- oder Geschäftshaus, kann aber auch in verschiedene Wohnungen zum Vermieten (z.B. an Touristen) unterteilt werden. Es gibt hier auch schon einige Voruntersuchungen, so dass Sie nicht bei Null anfangen und sogar schon auf Pläne einer zukünftigen Nutzung zurückgreifen könnten.

Durch den Einbau einer neuen Achse im 19. Jahrhundert wurde die Statik des Hauses in Mitleidenschaft gezogen, was sich auch durch Risse im Mauerwerk zeigt. Hier ist dringender Handlungsbedarf gegeben, ebenso wie bei der abblätternden Putzfassade.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in dem historischen Gebäude auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Anwesens dienen, dürfen Sie im Rahmen des Denkmalschutzes auf Steuervergünstigungen und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie wartet nur wenige Schritte vom Marktplatz 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 als Einzeldenkmal im Baudenkmal Ensemble Altstadt Kulmbach sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Eine umfangreiche Bestandserfassung (Aufmaß, Tragwerksgutachten sowie eine restauratorische Befunduntersuchung liegen bereits vor, sie können als Grundlage einer denkmalgerechten Planung herangezogen werden.

Für das Gebäude (ein 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.



© (Bernd Kolb) Historische Treppe vom 1. in das 2. Obergeschoss



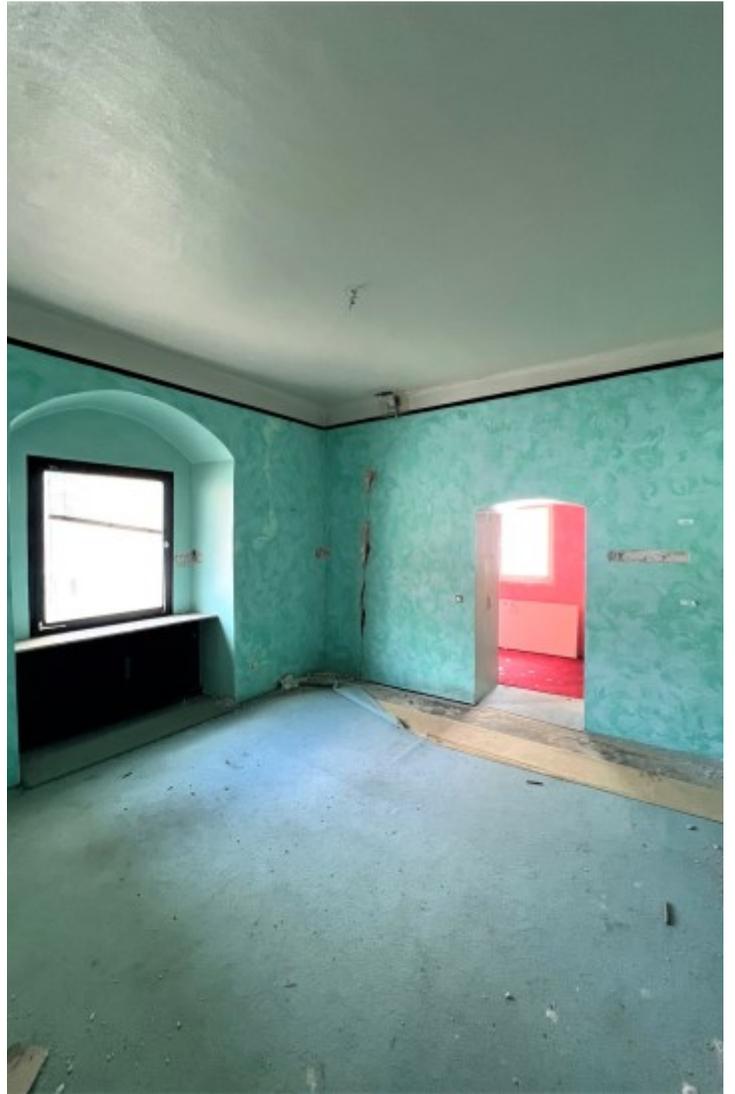
© (Bern Kolb) Eingangsbereich mit altem Fliesenboden



© (Bernd Kolb) Zimmer im Obergeschoss



© (Bernd Kolb) Zimmer mit herrlicher Stuckdecke



© (Bernd Kolb) Zimmer im Obergeschoss



© (Bernd Kolb) Blick aus dem Obergeschoss



© (Bernd Kolb) Haus von der Seite mit Sicherungsnetz



© (Bernd Kolb) Zimmer mit altem Holzdielen