



# Exposé

Wohnhaus

96275 Marktzeuln

Kaufpreis: Verhandlungsbasis



© BLfD

Ansprechpartner:  
Jürgen Pohlein  
Eigentümer des Anwesens

Telefon: 09574 - 65 47 89  
Mobil: 0170 - 888 62 42  
E-Mail: rauch-daniela@t-online.de

## Ein Traum in Fachwerk - Attraktives Wohnhaus von historischer Schönheit!



© BLfD

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 257 m<sup>2</sup>

Baujahr: frühes 18. Jahrhundert

### **Bezauberndes Fachwerkgebäude in einem der schönsten Fachwerkensembles Frankens**

Ein ansprechender Fachwerkbau! Ein attraktives Wohnhaus von historischer Schönheit! Solch ein denkmalgeschütztes Schmuckstück wartet im Ortskern von Marktzeuln bei Lichtenfels auf Sie. In prominenter Lage fügt sich das zweigeschossige Wohnhaus des frühen 18. Jahrhunderts in eines der schönsten Fachwerkensembles Frankens ein. Wenn Sie Fachwerk lieben, ist dieser Fachwerkbau genau das Richtige für Sie!

<b>Das Baudenkmal</b>	Zweigeschossiger Fachwerkbau  Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig  Teilweise unterkellert  Holzdielen  Holzfenster  Balkon  Garage  Frei
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig  Haustyp: Fachwerkgebäude  Energieträger: Holz  Ofenheizung, Kachelofen
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa  Sanierungs-Afa  Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	provisionsfrei

## **Hinreißender, historischer Fachwerkbau des frühen 18. Jahrhunderts**

Das zweigeschossige Fachwerkgebäude in Ecklage begeistert auf den ersten Blick.

Das Baudenkmal besticht durch seine beeindruckende Fachwerkfassade mit unterschiedlich gestalteten Fachwerkzonen. Im Erdgeschoss dominieren Andreaskreuze und Diagonalstreben, während das Obergeschoss und der Giebel durch reichhaltige Zierelemente geprägt sind. Andreaskreuze kombiniert mit Rauten, die teilweise aus Viertelkreisbögen gebildet sind, wurden durch Schmuckelemente im oberen Giebeldreieck ergänzt. Dazu wurden die Zierelemente durch Holznägel an den Kreuzungspunkten betont.

Im Inneren zeigt sich der stattliche Fachwerkbau stark sanierungsbedürftig. Sobald Sie das Fachwerkgebäude von seiner Traufseite betreten, empfangen Sie an die 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebäude – mit 5 Fensterachsen zur Trauf- und 3 Fensterachsen zur Giebelseiten – erschließt sich von der Traufseite. Sein traditioneller, mittig angelegter Flur bringt Sie zur Rechten in die ehemalige Stube. Auf sie folgt hinter einer Fachwerkwand eine Kammer, in der sich vormals die Küche befunden haben dürfte. An diese schließt wiederum eine Speisekammer an. Zur Linken stehen zusätzliche Räume zur Verfügung.

Über eine in den 1960er Jahren erneuerte Treppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dieses präsentiert sich mit ähnlicher Grundrissaufteilung wie das Erdgeschoss. Insgesamt 5 Wohnräume warten im 1. Stock auf Ihre zukünftigen Wohnideen. Weitere Platzreserven finden Sie im anschließenden Dachgeschoss.

Als besonderes „Schmankerl“ bietet der Fachwerkbau einen reizvollen Laubengang, der sich auf der angebauten Garage befindet und sich stilgetreu in das Anwesen einfügt. Auch eine zweite, etwas zurückgesetzte Garage aus jüngerer Zeit liefert im Dachbereich Platz für einen Freisitz. Diese kann auf Wunsch durch eine neue, denkmalgerechte Konstruktion ersetzt werden.

## **Vom historischen Fachwerkbau zum modernen Wohndomizil**

Leben Sie Ihren Fachwerktraum!

Ihr zukünftiges Anwesen hat das Potential, Ihre Nutzungswünsche zu erfüllen.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist die Grundlage zur Realisierung Ihrer Pläne. Unter Behebung der statischen Schäden und Beibehaltung des historischen Grundrisses kann das alte Fachwerkhaus in seine Zukunft starten. Noch erhaltene historische Ausstattung sollte dabei weiterhin Platz in Ihrem neuen Zuhause finden.

Dem Einzug von modernem Wohnkomfort steht selbstverständlich nichts im Wege.

Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und an die Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (wie Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster) kann gedacht werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

## Lagebeschreibung

Herzlich willkommen in einem der schönsten Fachwerkorte Frankens!

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in prominenter Lage im Ortskern von Marktzeuln nahe Lichtenfels. Der reizende Marktflecken an der Rodach besticht durch sein denkmalgeschütztes Fachwerkensemble, zu dem auch Ihr Anwesen zählt. Die architektonische Schönheit des Ortes und die reizvolle Landschaft im Obermainland begeistern an die 1.500 Einwohner und Sie können schon bald einer von ihnen sein.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Marktzeuln sowie in den Nachbarorten Hochstadt am Main (7 Minuten / 3 km) und Redwitz an der Rodach (4,9 km / 13 Minuten). Eine Kinderkrippe und ein Kindergarten sind in Marktzeuln zu finden und auch die Grundschule können sie vor Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen in Burgkunstadt oder Lichtenfels offen. Dort finden Sie auch ein umfassendes Einkaufs- und abwechslungsreiches Gastronomieangebot. Eine Apotheke und ein Allgemeinmediziner sind direkt an Ihrem Wohnort anzutreffen.

Freizeit und Erholung werden in Marktzeuln und Umgebung groß geschrieben. Unternehmen Sie eine Wanderung zum Lutzenstein, zur mittelalterlichen Turmhügelburg am Nassanger Weiher oder erholen Sie sich am Rudufersee! Dazu laden zahlreiche Vereine zur aktiven Freizeitgestaltung ein und sorgen dafür, dass Sie sich in Marktzeuln schnell zuhause fühlen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur etwa eine Viertelstunde Fahrzeit trennen Sie von Burgkunstadt (ca. 7 km), Lichtenfels (ca. 10 km) oder Kronach (ca. 16 km). In etwa einer halben Fahrstunde kommen Sie in Kulmbach (ca. 23 km) oder Coburg (ca. 27 km) an. Für den Weg nach Bamberg (ca. 47 km) oder Bayreuth (ca. 44 km) müssen Sie etwa 40 Minuten einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Marktzeuln bestens angebunden. Vom Bahnhof Hochstadt - Marktzeuln haben Sie eine gute Zuganbindung Richtung Bamberg und Hof. Zudem ist hier der Ausgangspunkt der Frankenwaldbahn (Bahnstrecke: Hochstadt - Marktzeuln - Probstzella), die bis zur thüringischen Landesgrenze führt.

## Förderung

Das Anwesen liegt 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.

Eine umfassende Beratung und Betreuung des neuen Denkmaleigentümers ist im Rahmen des Kommunalen Denkmalkonzeptes möglich.

## 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.



© (BLfD) Traumhaft schöner Fachwerkbau



© (BLfD) Herrliches Zierfachwerk



© (BLfD) Ansprechender Fachwerkgiebel



© (BLfD) Historisches Wohnhaus des 18. Jh.





© (BLfD) Stilvoller Kachelofen



© (BLfD) Einladendes Eingangportal



© (BLfD) Großzügiger Dachbereich



© (BLfD) Historische Eingangstür



© (BLfD) Reizender Freisitz über den Garagen