



Exposé

Stadthaus

95659 Arzberg
Ludwigstr. 1



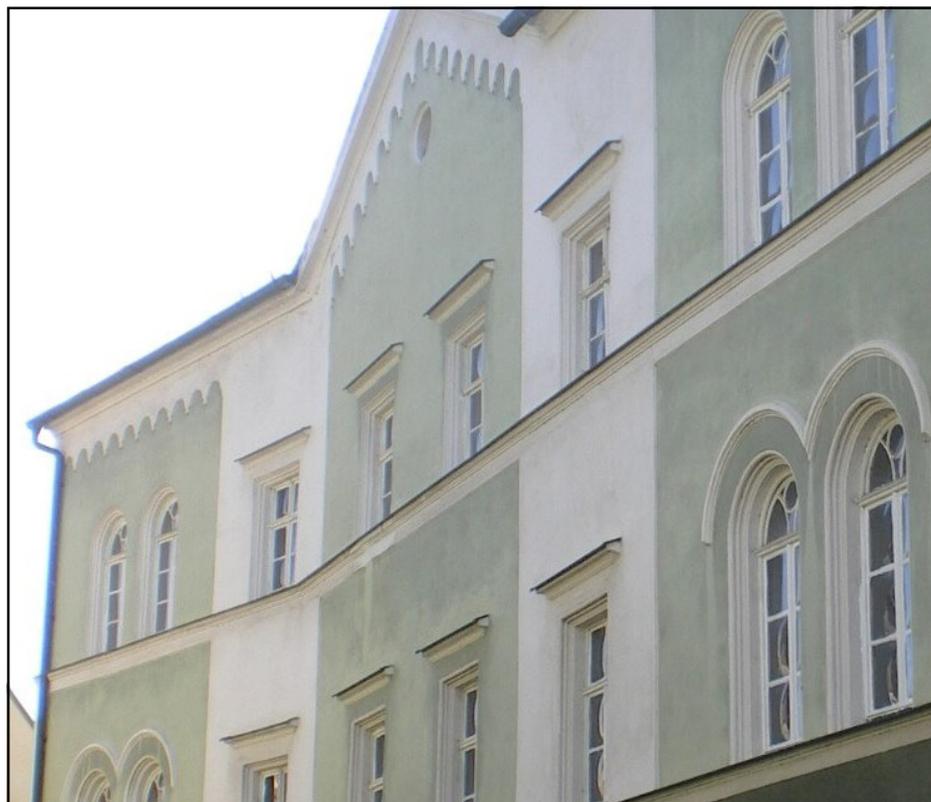
© Eigentümerin des Anwesens (EdA)

Ansprechpartner:
Ingrid Eisenkolb
(Eigentümerin des Anwesens)

Telefon: 09233 - 22 23
E-Mail: ingrid.eisenkolb@t-online.de



Zurück zu alter Pracht – attraktives Altbaujuwel in bester Lage!



© BLfD / Eigentümerin des Anwesens (EdA)

Kaufpreis: Preis auf Anfrage

Baujahr: 19. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 378 m²

Grundstücksfläche: ca. 215 m²

Etagen: 3

Zimmer: 9

Historisches Schmuckstück

Schöner Wohnen, repräsentativ Arbeiten! An einer der besten Adressen der Stadt! Genau das bietet dieses historische Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Arzberg i. Fichtelgebirge. Das herausragende Baudenkmal wurde nach dem Stadtbrand von 1867 errichtet und zählt seit dem 19. Jahrhundert zu den eindrucksvollsten Gebäuden der Stadt. In diesem prachtvollen Stadthaus wurde Stadtgeschichte geschrieben. Nun liegt es an Ihnen, dieses bauliche Schmuckstück mit neuem Leben zu erfüllen.



Das Baudenkmal

Wohnhaus

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Nicht unterkellert

Dachboden

Garten

Bad / WC getrennt

Böden: Holzdielen

Fenster: Holzfenster, Sprossenfenster

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz, Kohle

Ofenheizung, Kachelofen

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

provisionsfrei



Stilvolles Stadthaus

Ihr zünftiges Zuhause – ein architektonisches Schmuckstück mit markantem Giebel-Frontispiz, ansprechendem Traufgesims mit reizvollen Rundbögen – befindet sich seit seiner Erbauung in Familienbesitz. Friedrich Hartenstein – der Urgroßvater der heutigen Eigentümerin und ehemals stadtbekannter Konditormeister und Zuckerbäcker – errichtete das dreigeschossige Stadthaus zu Wohn- und Geschäftszwecken in prominenter Innenstadtlage.

So prächtig seine äußere Erscheinung, so stilvoll präsentierten sich seine historischen Räumlichkeiten auf ca. 378 m² Wohnfläche. Ein imposanter Treppenaufgang erschließt drei großzügige Stockwerke, die bis heute keine größeren Umbauten erfahren haben. Ursprünglich auf das Handwerk des Erbauers und seine Familie zugeschnitten, befand sich im 1. Stock die ehemalige Backstube und spätere Küche des Hauses. Zudem sind drei Wohnräume von beachtlicher Größe und großzügigen Raumhöhen sowie ein Badezimmer und eine Toilette dort anzutreffen. Vier weitere historische Wohnräume stehen im 2. Obergeschoss zur Verfügung, dazu ein Badezimmer und eine Toilette am Ende des Flurs. Jede Menge Platz insbesondere für Lagerzwecke folgt im Dachgeschoss. Zwei hohe Kachelöfen dazu historische Türen, Fenster und Dielenböden erinnern noch heute an die Glanzzeiten des herrlichen Anwesens.

Während die oberen Geschosse von der Eigentümerfamilie überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wurden, blieb das Erdgeschoss traditionell gewerblichen Zwecken vorbehalten. Die Geschäftsräume wurden anfangs als Kolonialwarenladen genutzt, in dem die Eigentümerfamilie zudem ihre Backwaren verkaufte. Später diente das Ladenlokal unterschiedlichen Zwecken u. a. als Lebensmitteladen und zuletzt als Fahrschule. Dazu liegen die Ursprünge der Arzberger Zeitung in diesem Anwesen. Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Johann Weber, der Großvater der heutigen Eigentümerin, im Erdgeschoss eine Druckerei, in der bis 1927 die Heimatzeitung „Sechsamter Neueste Nachrichten“ herausgegeben wurde.

Direkt an das beachtliche Wohn- und Geschäftshaus schließt ein kleiner Anbau sowie kleinere Gartenflächen an. Im ca. 18 m² großen Anbau waren zwei Holzlegen und das ehemalige Waschhaus zu finden. Sein Flachdach war früher von einer Balustrade umrahmt und diente den Eigentümern als gemütliche Dachterrasse mitten in der Stadt.



Alte Pracht, neu entdeckt

Lassen Sie ihr zukünftiges Anwesen in neuem Glanz erstrahlen! Eine denkmalgerechte Sanierung bringt die alte Pracht des imposanten Wohnhauses zurück. Dazu bergen neue Pläne der Stadt – die ggf. einen Abriss des Nachbargebäudes vorsehen – einzigartige Möglichkeiten, die eine Lage des Gebäudes an der Ludwigstraße und an der Rathausstraße eröffnen.

Auch im Inneren stehen vielversprechende Optionen offen. Ob lukrative Geschäftsräume – für Praxis, Kanzlei- oder Büronutzung – und/oder repräsentative Wohnräume, fast alles ist in Absprache mit den zuständigen Behörden möglich. Dazu steht dem Einzug von modernem Wohnkomfort nichts im Wege. Die Anbringung moderner Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) ist ebenso selbstverständlich wie eine denkmalgerechte energetische Ertüchtigung (mit Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.).

Als finanzieller Anreiz für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen locken Steuervorteile und Fördermittel (insb. im Rahmen der Städtebauförderung).



Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in dem oberfränkischen Städtchen Arzberg i. Fichtelgebirge. Seine prominente Lage im Stadtkern der ca. 6.000 Einwohner zählenden Kleinstadt macht das geschichtsträchtige Wohn- und Geschäftshaus zur idealen Innenstadtimmobilie.

Das imposante Stadthaus ist bestens zu erreichen für Kunden und Bewohner. Zahlreiche Annehmlichkeiten der Stadt – Einkaufsmöglichkeiten, Geldinstitute, Apotheke, Arzt- und Zahnarztpraxis – liegen fast direkt vor der Haustür. Zu den Kindergärten und zur Grundschule der Stadt gelangen Sie in nur wenigen Gehminuten. Weiterführende Schulen können problemlos in Marktredwitz oder Wunsiedel besucht werden.

Der Erholungsfaktor an Ihrem neuen Wohnort ist durch zahlreiche Freizeit- und Sportangebote schier grenzenlos. Ein Netz von gut ausgebauten Wanderwegen, Radwegen, das Fichtelgebirge, ein neugestaltetes Schwimmbad, die Luisenburgfestspiele im Sommer, Veranstaltungen „Rund um das Porzellan“, fränkische Burgen (und Burgruinen), eine reizvolle Landschaft und vieles mehr laden dazu ein, in Arzberg heimisch zu werden.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Arzberg garantiert. Vom Bahnhof am Stadtrand, über die B 303 oder die nahegelegene A 93 bestehen beste Verbindungen in die Umgebung und ins benachbarte Tschechien (Eger / Bäderdreieck). Nur ca. 15 Fahrminuten / km trennen Sie von Marktredwitz, Waldsassen oder Wunsiedel, etwa 22 Fahrminuten / 19 km von Selb und ca. eine halbe Autostunde / 46 km von Hof. In etwa 50 Fahrminuten kommen Sie bequem im 60 km entfernten Bayreuth oder Plauen an.



Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet der Möglichkeit von Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG sowie Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können daher auch ggf. Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d. h. Sanierungsausgaben können binnen 12 Jahren zu 100 % abgesetzt werden.

Hinweis

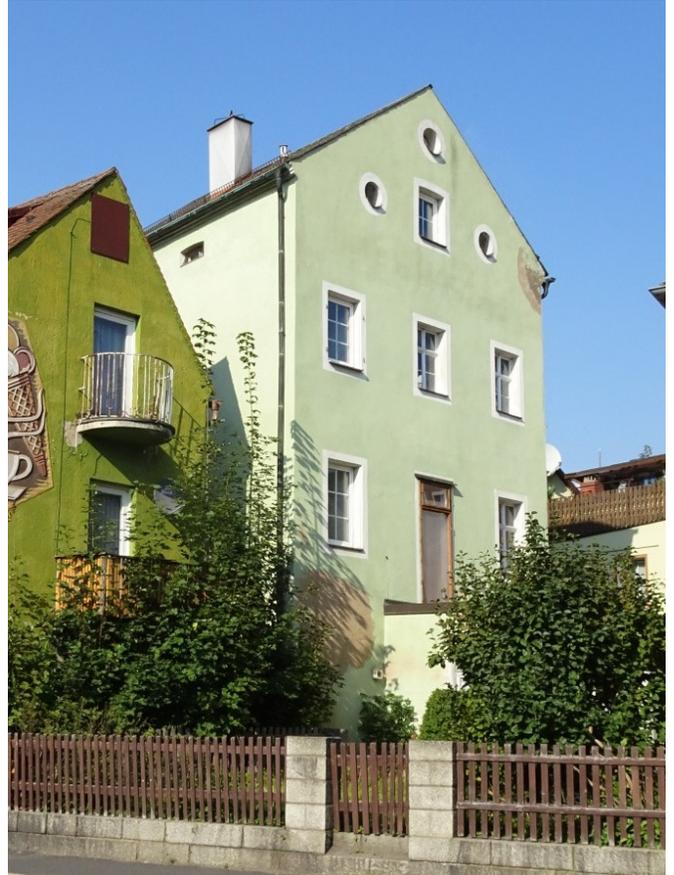
Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

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.



© (EdA) Attraktives Wohn- & Geschäftshaus



© (EdA) Ansprechendes Stadthaus



© (EdA) Stilvoll gestaltete Fassade des 19. Jh.



© (EdA) Bildschöne Fensterfassade



© (EdA) Wohnräume mit historischem Charme