



© G. Gronauer

Exposé

Handwerkerhaus

mit

Färbermuseum

92648

Vohenstrauß

Kaufpreis:

168.000 €, VB

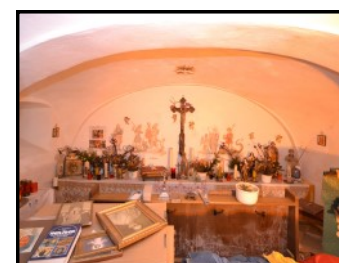
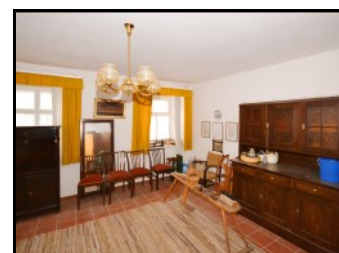
Ansprechpartner:
Gunar Gronauer
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101
E-Mail: kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de

Daheim im Museum - zauberhaftes Handwerkerhäuschen mit privatem Färbermuseum!



© (G. Gronauer)



Wohn-/ Nutzfläche (Haus): ca. 155 m²

Grundstücksfläche: ca. 471 m²

Nutzfläche (Scheune): ca. 144 m²

Baujahr: 1840

Historisches Handwerkerhaus mit seltenem Färbermuseum in der Oberpfalz

Ein besonderes Liebhaberstück! Ein historisches Handwerkerhaus mit privatem Färbermuseum! Ein strahlend gelbes Kleinod, das sich der Farbe Blau verschrieben hat! So lässt sich das ansprechende Handwerkerhaus in Vohenstrauß nahe Weiden i. d. Opf. beschreiben, in dem ein heute einmaliges historisches Färbermuseum beheimatet ist. Der kleine Bau, der bis 1923 als Blaufärberei genutzt wurde, ist im Kern bereits im frühen 18. Jahrhundert entstanden. Nach dem Stadtbrand von 1840 wurde er wiederaufgebaut und in den 1980/90er Jahren saniert. Wollen Sie dieses denkmalgeschützte Schmuckstück nicht in Ihr Herz schließen?

Das Baudenkmal

Handwerkerkleinhaus, ehemalige Blaufärberei,
jetzt Färbermuseum

Zustand: Altbau, saniert, gepflegt, modernisierungsbedürftig

Generalsanierung: 1984 - 1997

Nicht unterkellert

Dachgeschoss ausgebaut

Teilweise historische Tür- und Fensterbestände

Teilweise historische Bodenbeläge

Nicht denkmalgeschützte Scheune

Garten mit altem Obstbaumbestand und Beerensträuchern

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Elektro

Fußbodenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Ja

Herrliches Stadthäuschen mit historischem Blaufärbermuseum

Tauchen Sie ein in die hohe Kunst der Blaufärberei in Ihrem zukünftigen Zuhause!

Das kleine Handwerkerhaus – mit mittig angelegtem Eingangsportal und jeweils zwei Fensterachsen zu beiden Seiten – stammt im Kern aus dem frühen 18. Jahrhundert und wurde urkundlich erstmals im Jahre 1751 erwähnt. Wie noch heute auf dem Türsturz vermerkt, wurde es nach dem großen Stadtbrand im Jahr 1840 neu errichtet. Fortan gingen die Vorfahren der ehemaligen Eigentümerin in dem kleinen Traufseitbau bis ins Jahr 1923 dem angesehenen Handwerk der Blaufärberei nach.

Dank der Sanierung durch die ehemalige Eigentümerin ist heute im Erdgeschoss ein privates Färbermuseum zu finden. Dieses zeigt die einzige komplett eingerichtete Blaufärberwerkstatt des 19. Jahrhunderts in der Oberpfalz. In der traditionellen Färberstube sind die antiquierten Utensilien der Färberzunft wie Flachrüffler, Modeln (hölzerne Druckformen), alte Indigofarben oder handgedruckte Leinensäcke zu bestaunen. Als besondere Attraktion gelten die herrlichen, mit Hand gemauerten 1,8 m tiefen Färbebottiche aus Granit. Diese sog. Küpel mit ihren eisernen Sternreifen sind praktisch einmalig in ganz Bayern und in kaum in einem anderen Heimatmuseum in Deutschland zu finden.

Ansprechendes Wohnhaus des 19. Jahrhunderts

Ihr zukünftiges Zuhause empfängt sie auf einer Wohnfläche von ca. 155 m². Sobald Sie das kleine Handwerkerhaus betreten, wird die Vergangenheit lebendig. Ein mittig angebrachter Flur führt Sie zur Rechten in das private Färbermuseum. Auf den Museumsraum folgt der ehemalige Stall, der eine weitere Besonderheit birgt. In dem historischen Raum mit Kreuzbogengewölbe ist die Hauskapelle des Handwerkerhauses zu finden. Ihre Wandmalereien stammen von dem Kirchenmaler und Restaurator Karl Jobst. Dieser ist für seine zahlreichen Renovierungsarbeiten an und in historischen Gebäuden in der Oberpfalz bekannt.

Weiter stoßen Sie zur Linken auf die große Wohnstube mit anschließender Küche. Eine historische Treppe im Flur führt Sie ins ausgebaute Dachgeschoss. Dort warten zwei große Wohnräume, Abstellkammern sowie ein Badezimmer auf Sie. Ein zusätzliches Zimmer im holzvertäfelten Spitzboden rundet Ihr Zuhause ab.

Wohin Sie auch gehen, die Räume in Erd- und Dachgeschoss wie auch das Zimmer unter dem holzvertäfelten Dachstuhl versprechen ein besonderes Wohnambiente. Hierzu tragen im Dachgeschoss besonders die im Innenbereich befindlichen historischen Fachwerkwände bei.

Historischer Charme und moderner Wohnkomfort gehen in Ihrem neuen Zuhause Hand in Hand. Das Haus ist modern ausgestattet und bietet ein großes Bad sowie Toiletten in Erd- und Dachgeschoss. Auf beiden Stockwerken sind Anschlüsse für Einbauküchen vorhanden. Dazu verfügt das Gebäude über eine moderne, mit Terrakotta-Bodenfliesen belegte Fußbodenheizung in den beiden linken Erdgeschossräumen, die nach einiger Zeit das ganze Haus wärmt. Der Anschluss von Elektroheizungen ist in allen Räumen möglich.

Das ehemalige Handwerkerhaus besitzt ferner zwei räumlich voneinander getrennte, betriebsfähige Kamine. Alle Räume weisen Anschlüsse für Festbrennstofföfen auf. Mit ein oder zwei Grundöfen/Kachelöfen ist für wohlige Wärme gesorgt.

Attraktives Grundstück in reizvoller Innenstadtlage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 471 m² großen Grundstück.

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude mit ca. 144 m² Nutzfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Die massive Scheune mit kleinem Tonnengewölbekeller ist über eine breite Zufahrt zugänglich und wurde von den früheren Eigentümern zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Gegenständen – wie Heu-Rüfflern, Schwingrädern, zweizinkigen Gabeln und anderen Originalwerkzeugen – aus vergangenen Zeiten genutzt.

Beachtliche Raumhöhen – im Erdgeschoss 3,50 m, im Dachgeschoss 2,00 m und im Spitzboden 2,50 m – sind in der Scheune zu finden.

Zudem steht Ihnen auf dem Grundstück ein ansprechender Garten mit altem Baumbestand und Beeresträuchern zur Verfügung, der zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort werden kann.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Herzen von Vohenstrauß nahe Weiden i. d. Opf. Ganz in der Nähe des Marktplatzes der ca. 7.500 Einwohner zählenden Kleinstadt ist es anzutreffen. Das kleine Städtchen Vohenstrauß liegt in der beliebten Urlaubs- und Naherholungsregion Naturpark Oberpfälzer Wald. Herrliche Naturlandschaften, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der umliegenden Zentren machen Vohenstrauß zum attraktiven Wohnort in der Oberpfalz.

Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie direkt in Vohenstrauß. Ihre Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bestens in Vohenstrauß erledigen. Mehrere Supermärkte, kleinere Geschäfte und Dienstleister erwarten Ihren Besuch. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fach- und Tierärzte sowie Apotheken gesorgt. Ihre Kinder können Kindergärten sowie die Grund-, Mittel- und Realschule direkt im Ort besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen im nahegelegenen Weiden i. d. Opf. offen.

Vohenstrauß ist der richtige Ort, um die Seele baumeln zu lassen. Tauchen Sie ein in die herrliche Naturlandschaft des Naturpark Oberpfälzer Wald! Diese können Sie beim Wandern, Fahrradfahren oder Reiten entdecken. Auf Schloss Friedrichsburg – dem in der Renaissance errichteten Wahrzeichen der Stadt – erwartet Sie im Sommer ein ansprechendes Kulturprogramm mit Ausstellungen, Theater und Konzerten. Dazu laden Sie zahlreiche Vereine ein, sportlich, kulturell und sozial aktiv zu werden.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Vohenstrauß – dank der Nähe zur A6 (Nürnberg - Prag) – garantiert. Weiden i. d. Oberpfalz (ca. 19 km) und Neustadt a. d. Waldnaab (ca. 20 km) liegen nur etwa 20 Minuten entfernt. In etwa einer halben Stunde kommen Sie in Windischeschenbach (ca. 30 km) oder Tirschenreuth (ca. 36 km) an. Von Regensburg (ca. 84 km) trennt Sie nur eine Fahrstunde. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 120 km) müssen Sie an die 80 Minuten einplanen. Auch die tschechische Grenze ist nur eine Viertelstunde entfernt.

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.

Um die Städtebauförderung in Anspruch zu nehmen, sind die Vorgaben in der Gestaltungsfibel der Stadt Vohenstrauß zu beachten.

Nutzung, Sanierung, Zuschüsse

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

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.



© (G. Gronauer) Historisches Eingangsportal



© (G. Gronauer) Scheune im rückwärtigen Bereich



© (G. Gronauer) Faszinierendes Färbermuseum



© (G. Gronauer) Flurbereich im Erdgeschoss



© (G. Gronauer) Ansprechende Hauskapelle



© (G. Gronauer) Stimmungsvoller DG-Raum



© (G. Gronauer) Stilvoll gestalteter Wohnraum im EG



© (G. Gronauer) Zimmer mit Innenfachwerk im DG



© (G. Gronauer) Treppenaufgang ins DG



© (G. Gronauer) Zimmer im Spitzboden