



Exposé

Wohnhaus

92224 Amberg

Kaufpreis: 40.000 €, VB



© J. Scherm

Ansprechpartner:
Franz Fischer
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 09142 - 36 97
Mobil: 0151 - 28 3637 92
E-Mail: jana.scherm@amberg.de

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.



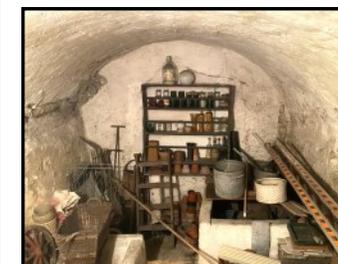
© (J. Scherm) Neugestaltbares Wohnzimmer im OG

Förderung

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

Für das Handwerkerhaus (ein Einzeldenkmal im Ensemble) 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.

Kein Haus von der Stage - Ein Zuhause, für alle, die das Besondere schätzen!



© J. Scherm

Wohnfläche: ca. 100 - 120 m²

Grundstücksfläche: ca. 65,59 m²

Baujahr: 18. Jahrhundert

Historisches Handwerkerhäuschen mit Vorgarten auf dem Weg zum Altstadt-Kleinod

Darf's etwas Besonderes sein? Ein Haus, dass es so nur einmal gibt! Ein traditionelles Handwerkerhäuschen mit Vorgarten, dass Ihnen all seine Geheimnisse offenbaren möchte! Im Altstadtensemble von Amberg in der Oberpfalz ist der zweigeschossige Massivbau mit Satteldach, Halbwaln und Erker zu finden. Seine Geschichte dürfte bis ins 18. Jahrhundert zurückreichen. Auch die spezielle Bauweise des Hauses – mit individuellem Grundriss und Räumen mit unterschiedlichen Raumhöhen – geht wohl auf seine Erbauungszeit zurück. Damit das denkmalgeschützte Häuschen seinen ursprünglichen Charakter und seinen ganz eigenen Charme bewahren kann, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung. Wollen Sie den Schritt wagen, diesen Altstadtbau in die Zukunft zu führen?

Das Baudenkmal

Wohnhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller

3 Etagen

Dachboden teilweise ausgebaut

Einbauküche

Bad und WC getrennt

Abstellraum

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen, Steinboden, Kunststoffboden

Vorgarten

Leerstehend

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-AfA

Sanierungs-AfA

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Traditionelles Handwerkerhaus in reizvoller Altstadtlage

Im Altstadtensemble von Amberg treffen Sie auf ein wahres Stück Geschichte. Ein historisches Handwerkerhaus, das Ihnen in jedem Raum von seiner Vergangenheit erzählt. Diese dürfte bis ins 18. Jahrhundert zurückreichen. Wann genau der zweigeschossige Massivbau mit Satteldach und Halbwalm erbaut wurde, muss erst noch erforscht werden. Vieles aus seiner Erbauungszeit hat sich jedoch erhalten, allem voran der historische Grundriss und die Verteilung der Räume mit unterschiedlichen Raumhöhen. Diese Besonderheit lässt sich von außen an der Lage der Fenster erkennen. Im Inneren lässt die spezielle Wohnraumaufteilung ein ganz spezielles Wohngefühl entstehen, das so kein anderes Gebäude bieten kann.

Zugänglich ist das in Hanglage erbaute Handwerkerhäuschen von seiner Traufseite. Der historische Eingangsflur führt Sie zur Rechten hinab in den Gewölbekeller, wo vormals die Vorräte gelagert wurden. Weiter gelangen Sie zu einem heute vollständig zugestellten Wohnraum, an dem eine Toilette anschloss. Zur Linken finden Sie das Badezimmer mit einer Raumhöhe, die 1,60 m nicht überschreitet.

Eine schmale Stiege führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort bringt Sie ein abgewinkelter Flur zu einem zur Straßenseite gelegenen, geräumigen Wohnzimmer. Diesem schließt sich ein kleineres Schlafzimmer an. Im Anschluss folgen die Küche sowie ein weiterer Wohnraum.

Das anschließende Dachgeschoss bietet zur Straßenseite zwei weitere Wohnräume. Diese werden durch einen Erker sowie durch eine Gaube zur Linken belichtet. Der rückwärtige Bereich des Dachgeschosses dient allein als Stauraum, ebenso wie der darauffolgende Spitzboden.

Auch wenn der kleine Bau nicht all seine Geheimnisse sofort preisgibt, so werden Sie doch auf historische Ausstattung in Ihrem neuen Zuhause stoßen. Unter den Kunststoffböden dürften sich noch alte Dielen- und Fliesenböden verbergen und auch historische Fenster und Türen sind noch vorhanden. Selbst die Treppe in die oberen Geschosse ist womöglich noch älteren Datums. Genaue Informationen darüber wird Ihnen jedoch erst die noch ausstehende Bauforschung liefern.

Als besonderes Schmankerl ist zuletzt der zum Gebäude gehörende Vorgarten zu nennen. Dieser ist eingezäunt und bietet Ihnen – bei kreativer Neugestaltung – einen ansprechenden Freisitz in der historischen Altstadt.

Per Sanierung zum Altstadt-Kleinod

Dieses Handwerkerhäuschen ist etwas ganz Besonderes! Seine Bauweise, sein Charakter und sein historischer Charme sind absolut einmalig. Um die Vorzüge des Hauses wertschätzen zu können, bedarf es einer denkmalgerechten, mit dem BLfD abgestimmten Sanierung des Anwesens.

Als erster Schritt wird derzeit vom BLfD eine dendrochronologische Altersbestimmung durchgeführt. Eine statisch-konstruktive Voruntersuchung, eine Bauforschung und ein darauf basierendes Instandsetzungskonzept folgen.

Bei der anschließenden Instandsetzung sollte der historische Grundriss respektiert werden. Zugleich sollte noch vorhandene Ausstattung erhalten bleiben. Eine Behebung bestehender Schäden – ins. im Deckenbereich – ist vorzunehmen. Ein Absenken der Böden zur Vergrößerung der Raumhöhen ist ggf. möglich.

Auf zeitgemäßen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause 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.) ist zu denken.

Für alle mit dem BLfD abgestimmten Maßnahmen, die der Erhaltung des Altstadthauses dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Die zu erwerbende Immobilie wartet in Amberg, der drittgrößten Stadt der Oberpfalz, auf Sie. Im Süden des malerischen Altstadtensembles, nahe der Stadtbefestigung, ist sie zu finden. Die rund 42.000 Einwohner zählende Hochschulstadt Amberg ist das Oberzentrum der mittleren Oberpfalz und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Ihr historisches Erbe, ihre gute Infrastruktur und ihre hervorragende Lage, machen sie zum idealen Ort, um beruflich und privat Fuß zu fassen.

Alles was das Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Amberg. Die Fußgängerzone ist nur wenige Gehminuten von Ihrem zukünftigen Anwesen entfernt. In der Innenstadt treffen Sie auf ein umfangreiches Einkaufsangebot und eine kulinarische Vielfalt, die zum Schlemmen einlädt. Kinderkrippen, Kindergärten und ein alle Bildungszweige umfassendes Schulangebot – bis hin zur Technischen Hochschule – öffnen Ihren Kindern vielfältige Chancen. Auch eine gute ärztliche Versorgung ist durch Apotheken, Allgemeinmediziner, Fachärzten und das Klinikum gewährleistet.

Die Stadt Amberg und ihr Umland zeichnen sich durch ihren hohen Freizeitwert aus. Vielfältige Freizeitaktivitäten – im Kurfürstenbad, der Kletterhalle, der Eishalle, beim Bowling, im Stadttheater u. v. m – werden in Amberg geboten. Wer dazu die herrliche Naturlandschaft entlang der Vils kennenlernen möchte, der findet zahlreiche Wander- und Radwege, die es zu erkunden lohnt. Hierbei ist besonders der Amberger Skulpturenweg auf dem ehemaligen Gelände der Landesgartenschau hervorzuheben. Auch die Wallfahrtskirche Maria Hilf auf einem Bergrücken östlich von Amberg ist auf kurzem Wege erreichbar. Wer weiter auf historischen Spuren wandeln möchte, auf den warten die zahlreichen Industrie- und Kulturdenkmäler entlang der Bayerischen Eisenstraße zwischen Pegnitz und Regensburg.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Amberg garantiert. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Sulzbach - Rosenberg (ca. 12 km) und in ca. 30 Minuten kommen Sie in Weiden i. d. Opf (ca. 51 km) an. Regensburg (ca. 69 km) erreichen Sie in ca. 45 Minuten. Auch für den Weg nach Nürnberg (ca. 71 km) müssen Sie weniger als eine Stunde einplanen.

Zudem ist Amberg bestens an den ÖPNV angebunden. Vom Bahnhof der Stadt haben Sie eine gute Bahnanbindung nach Regensburg (RE), Nürnberg (RE) und darüber hinaus.



© (J. Schem) Historisches Handwerkerhäuschen mit beehrtem Vorgarten



© (J. Scherm) Treppenabgang zum Gewölbekeller



© (J. Scherm) Historische Gewölbetonne



© (J. Scherm) Als Abstellraum genutztes Zimmer im EG



© (J. Scherm) Wohnzimmer im OG



© (J. Scherm) Schlafzimmer im OG



© (J. Scherm) Küche im OG



© (J. Scherm) Schlafzimmer im DG



© (J. Scherm) Stauraum im Spitzboden