



Exposé

Wohn- und Geschäftshaus

92363 Breitenbrunn



© BLfD

Ansprechpartner:
Josef Wittmann
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 09495 - 505
Mobil: 0170 - 96 60 385
E-Mail: sepp.wittmann@t-online.de

Ein Haus voll Geschichte und Potential - geschmackvolles Café und Gasthaus im Altmühltal!



© BLfD / J. Wittmann



Kaufpreis: **125.000,00 €**, VB

Baujahr: 1695

Wohnfläche: ca. 220 m²

Grundstücksfläche: ca. 650 m²

Ansprechendes Wohn- und Geschäftshaus in bester Ortskernlage

Sie mögen den Charme alter Häuser mit Geschichte? Sie haben Ideen, die Spuren vergangener Jahrzehnte mit modernen Standards zu beleben? Sie legen Wert auf Individualität und das Besondere und möchten eigene Träume in einem Wohn- und Geschäftshaus verwirklichen? Vielleicht ein ehemaliges Café zu neuem Leben erwecken? Dann schauen Sie sich bitte dieses denkmalgeschützte Objekt im Ortskern von Breitenbrunn, am Rande des Naturparks Altmühltal, einmal näher an!

Das Baudenkmal	<p>Wohnhaus, ehem. Café und Gasthaus</p> <p>Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig</p> <p>Nicht unterkellert</p> <p>Dachgeschoss teilausgebaut</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen</p> <p>Nebengebäude (Fachwerkstallung ca. 16 x 10 m) im Ensemble Unterer Marktplatz</p> <p>Schöner Innenhof</p> <p>Garten</p> <p>Stellflächen für Pkw, Wohnmobil o. a.</p> <p>Privat und / oder gewerblich nutzbar</p> <p>Frei</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Öl</p> <p>Ölheizung (Baujahr ca. 1975)</p> <p>Fernwärmeleitung ca. 100 m entfernt</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Attraktives Wohnhaus, Café und Gasthaus mit reizvollem Innenhof und Fachwerkstallung

Ihr zukünftiges Zuhause wurde 1695 errichtet und erfuhr im Laufe der Jahrhunderte verschiedene Nutzungen und Umbauten. Im 19. Jahrhundert wurde das Anwesen im Erdgeschoss als Kramerladen genutzt. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts diente es im Erdgeschoss als Café und im Obergeschoss waren Fremdenzimmer zu finden. Architektonisch handelt es sich bei dem Gebäude um ein zweigeschossiges Jurahaus mit gemauertem Kniestock, welches mit Kalkplatten bedeckt ist. Die Frontfassade besticht durch ihre malerische Putzgliederung und ihre Figurennische im Obergeschoss. Zuletzt war im Erdgeschoss das Café Ferstl angesiedelt, während das Obergeschoss als Wohnung genutzt wurde.

Sobald Sie das Haus von seiner Frontseite betreten, fühlen Sie sich wie in einer Zeitkapsel. Das Mobiliar der 1960er Jahre, verspiegelte Säulen, Deckenlampen, die fast bis zu den Tischen reichen, am Tresen ein Glas Wein trinken, hier scheint die Zeit still zu stehen. Es entsteht das Gefühl, als hätte sich hier der ganze Ort verabredet. Auch wenn das Gebäude heute auf seine Renovierung wartet, so erkennen Sie doch die Handschrift der letzten Eigentümer, die Wert auf besondere und gehobene Materialien gelegt haben.

Im Erdgeschoss treffen Sie auf den großen Gastraum, die Küche und weitere Nebenräume. Die WC-Anlage ist in einem Nebentrakt untergebracht, der vom Innenhof zugänglich ist. Das Obergeschoss bietet Ihnen eine Wohnung mit sechs Zimmern unterschiedlicher Größe, Badezimmer und weitere Platzreserven im Anbau. Auf Wunsch können die Wohnräume im Obergeschoss sowie zwei ausgebaute Zimmer im Dachgeschoss ggf. als Pensionszimmer genutzt werden.

Nicht allein das Gebäude, auch der Außenbereich des Anwesens begeistert. Sein geschützter, sonniger Innenhof eignet sich hervorragend zur Außengastronomie. Die rückseitige große Fachwerkstallung könnte, wie aktuell, weiter als Lagerfläche und/oder Werkstatt dienen.

Attraktives Wohn- und Gasthaus mit Zukunftsperspektive

Hauchen Sie dem reizenden Café und Gasthaus neues Leben ein! Der beeindruckende Bau hat das Potential und die Größe, um Ihre Nutzungswünsche zu erfüllen. Ob Sie den Gastronomiebetrieb wiederaufnehmen oder das Anwesen in bester Ortskernlage als Wohn- und/oder Geschäftshaus nutzen möchten, liegt ganz in Ihrer Hand.

Eine denkmalgerechte Instandsetzung ist der Schlüssel zum Erfolg. In Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde eine Voruntersuchung durchgeführt. Das gesamte Anwesen wurde von einem Architekten, Statiker und Restaurator geprüft und der Ist-Zustand aufgenommen. Eine Kostenschätzung für Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen wurde erstellt sowie eine dendrochronologische Untersuchung zur Feststellung des Baujahres durchgeführt.

Im Rahmen der Modernisierung des Gebäudes kann moderner Wohnkomfort in Ihr neues Anwesen einziehen. Moderne Haustechnik (Heizung, Fernwärme, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) muss es nicht fehlen.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit dem Eigentümer, bei dem Ihnen dieser gerne den baulichen Zustand anhand von Unterlagen im Detail erklärt, um Sie vom wahren Wert dieses außergewöhnlichen Wohn- und Geschäftshauses zu überzeugen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie am Unteren Markt, im Ortskern von Breitenbrunn in der Oberpfalz. Der Untere Markt ist ein rechteckiger Platz, welcher umsäumt wird von einem denkmalgeschützten Ensemble von giebelständigen Bürgerhäusern des 16. und 17. Jahrhunderts. Dort befindet sich auch das historische Wohn- und Geschäftshaus, das schon bald Ihnen gehören kann.

An die 3.500 Einwohner fühlen sich in Breitenbrunn, der reizvoll am Rande des Altmühltals gelegenen Marktgemeinde, Zuhause. Der staatlich anerkannte Erholungsort bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gaststätten, Banken und ein ausgewiesenes Gewerbegebiet mit Handwerksbetrieben. Auch Allgemeinmediziner sind in Breitenbrunn zu finden. Ihre Kinder können die örtlichen Kindergärten oder die Grundschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen ihnen im nahegelegenen Beilngries offen.

Wer Erholung und Entspannung sucht, findet im Naturpark Altmühltal ein einzigartiges Freizeitangebot. Ob Wandern, Radeln oder Bootwandern, in der näheren Umgebung Ihres neuen Wohnorts ist dies bestens möglich. Ausflüge zum Main-Donau-Kanal oder Radtouren auf dem Altmühl-Radweg können für Sie schon bald zum Alltag gehören. Dazu laden zahlreiche Vereine ein, sich in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial zu engagieren.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist an Ihrem neuen Wohnort – dank der Nähe zur A9 Richtung Nürnberg und zur A3 Richtung Regensburg – garantiert. Nur 10 Minuten trennen Sie von Dietfurt a. d. Altmühl (ca. 8 km) und in einer Viertelstunde erreichen Sie Beilngries (ca. 18 km). In ca. 40 Minuten kommen Sie in Regensburg (ca. 45 km) oder Ingolstadt (ca. 48 km) an. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 80 km) müssen Sie etwa eine Stunde einplanen.

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.

Das Nebengebäude ist kein Einzeldenkmal. Es liegt jedoch im Bereich des Baudenkmals Ensemble Unterer Markt. Durch den Ensembleschutz sind dabei Baumaßnahmen einkommenssteuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG), die zur Erhaltung des Erscheinungsbildes des Gebäudes – z. B. zur Erhaltung von Fassaden, Dächern, Giebel etc.– im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege denkmalfachlich erforderlich sind.

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) Historisches Café, Gast- und Wohnhaus



© (J. Wittmann) Attraktives Wohn- und Geschäftshaus



© (J. Wittmann) Ansprechendes Anwesen in bester Ortskernlage



© (J. Wittmann) Anwesen mit Nebengebäude



© (J. Wittmann) Rückwärtiger Eingang



© (J. Wittmann) Stallgebäude im rückwärtigen Bereich



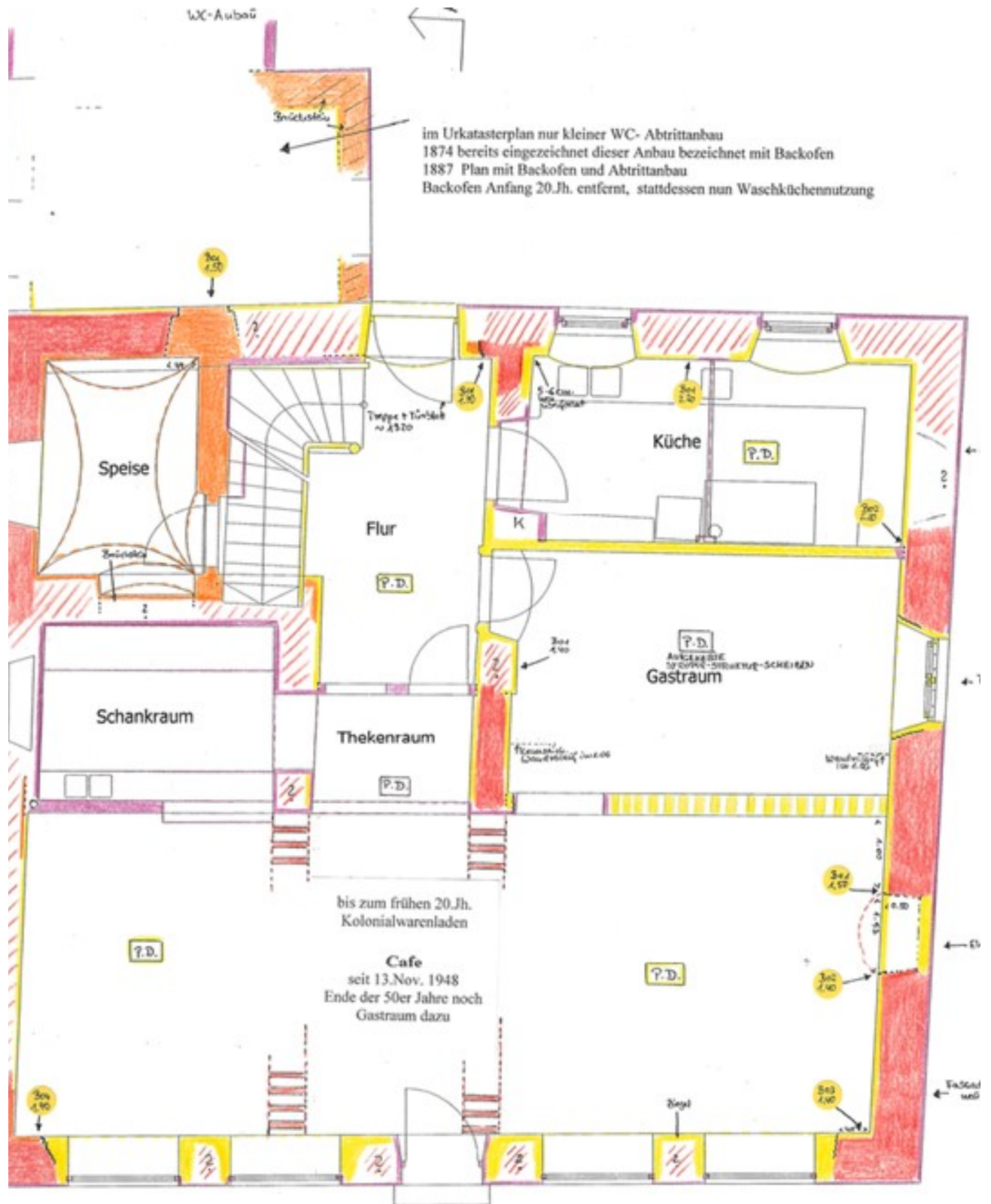
© (J. Wittmann) Café mit Ausstattung d. 1960er Jahre

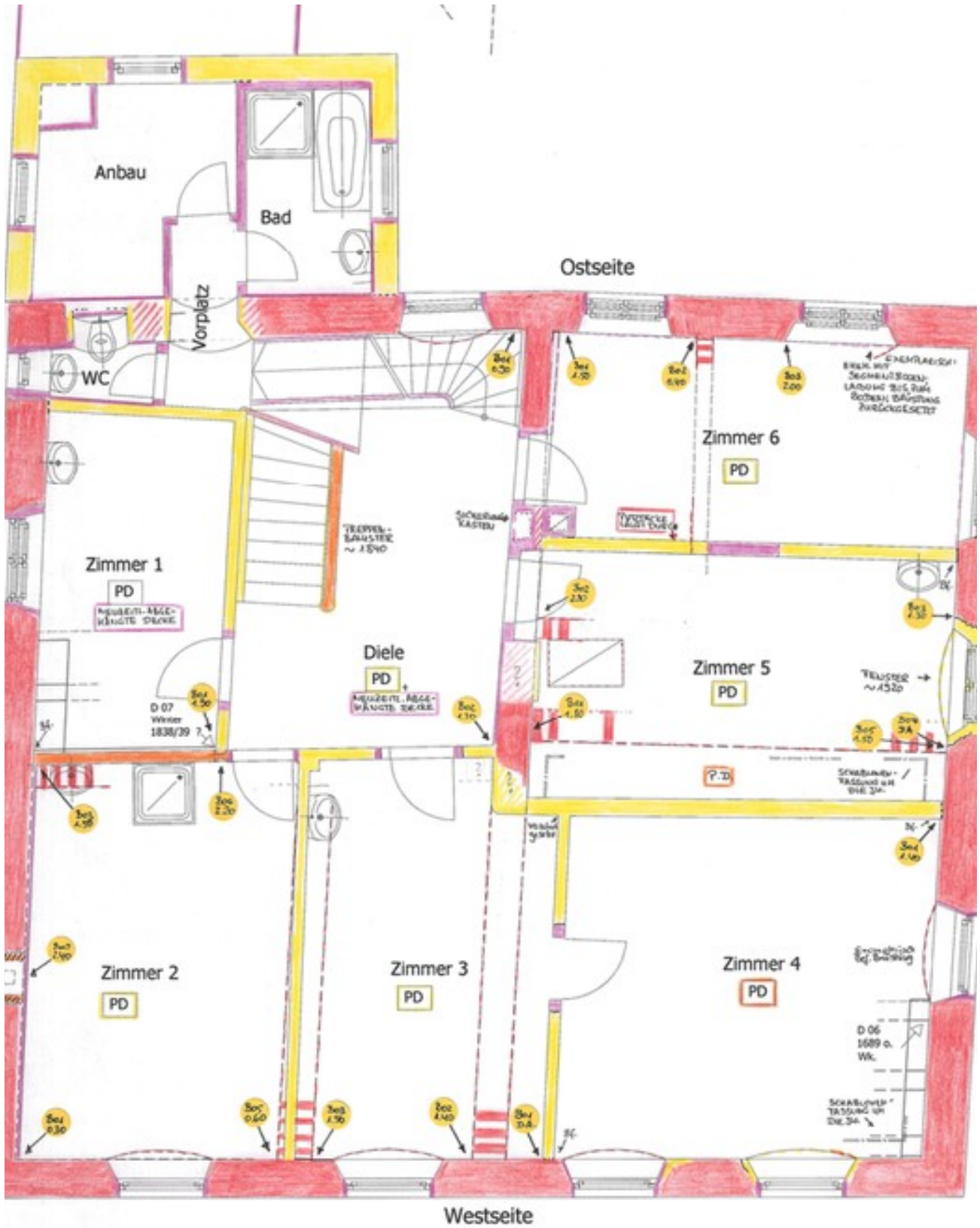


© (J. Wittmann) Ansprechender Gastraum

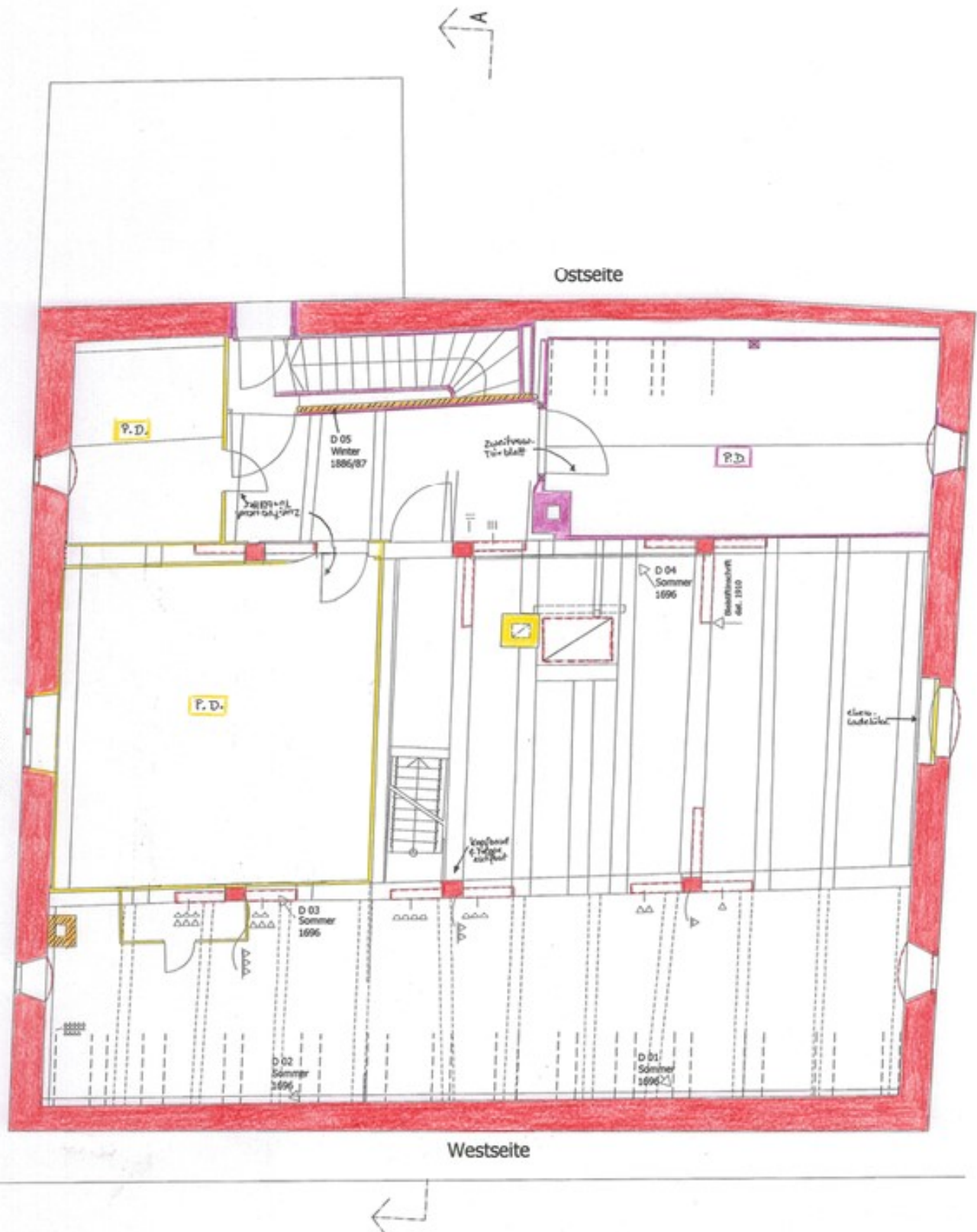


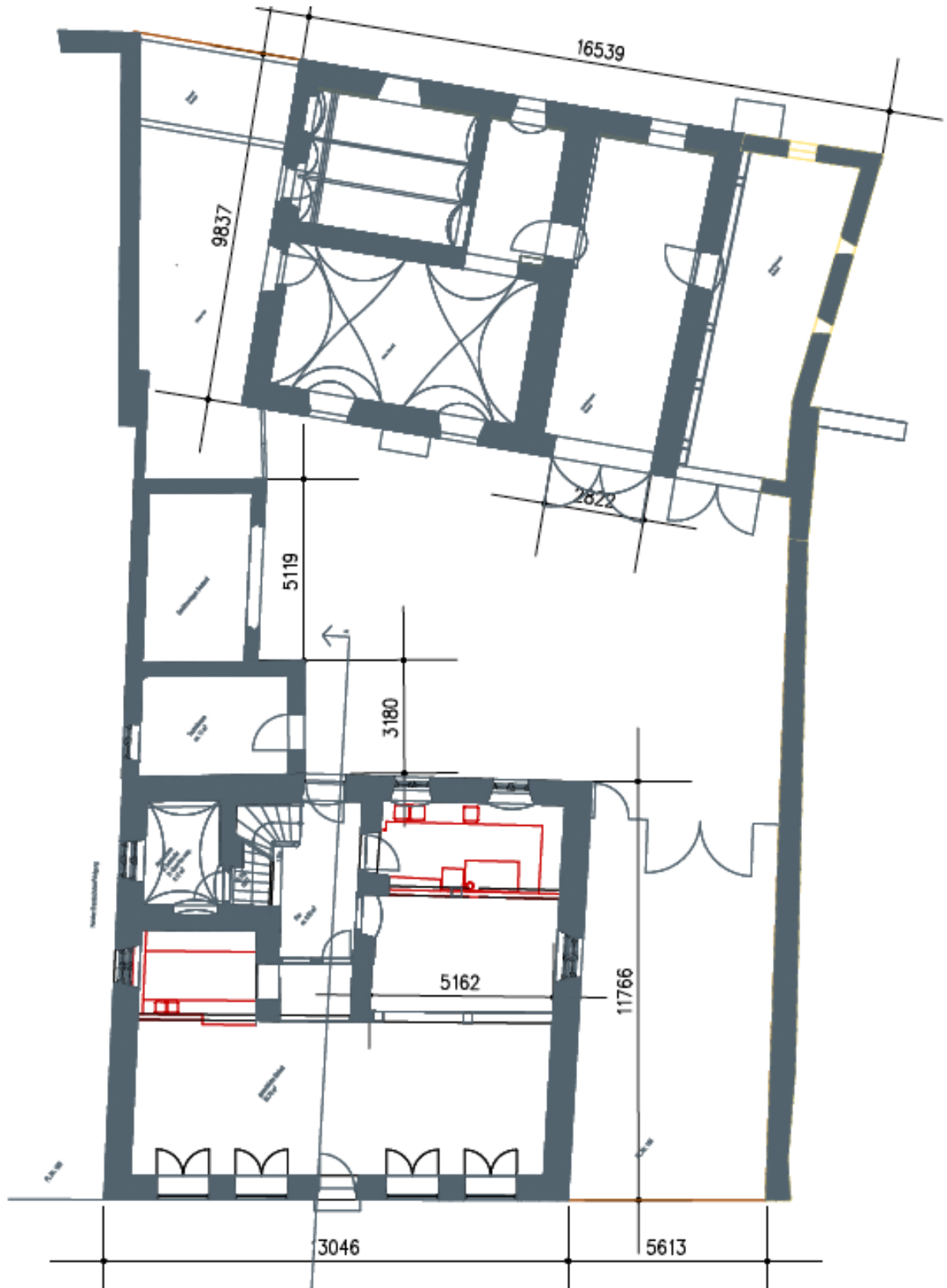
© (J. Wittmann) Vielseitig nutzbare Wohnräume im OG





© (Bayerl Architekturbüro) Grundriss OG





© (Bayerl Architekturbüro) Lageplan