



# Exposé

Wohn- &  
Geschäftshaus

87435  
Kempten  
(Allgäu)

Kaufpreis:  
350.000 €



© S. Lipinski

Ansprechpartner:  
Stiftungsamt Stadt Kempten  
Anette Reutlinger

Telefon: +49 831 - 25 25 - 3114  
E-Mail: [anette.reutlinger@kempten.de](mailto:anette.reutlinger@kempten.de)

## Vom Altbau zur Zukunftsimmobilie - historisches Stadthaus im Herzen der Allgäu-Metropole!



© S. Lipinski

Wohnfläche: ca. 304 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 178 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche: ca. 102 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1333

### **Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage**

Alter schadet doch nicht! Davon möchte Sie eines der ältesten Stadthäuser der Stadt Kempten im Allgäu gerne überzeugen. Bereits um 1333 ist das ehemalige Handwerker- bzw. Händlerhaus im Denkmalensemble „Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt Kempten“ entstanden. In den darauffolgenden Jahrhunderten wurde der stattliche Innenstadtbau nahe der St.-Mang-Kirche zur heutigen Breite erweitert, aufgestockt und teilweise verändert. Heute wünscht sich das modern anmutende Wohn- und Geschäftshaus – mit großzügigem Ladengeschäft und 7 Wohneinheiten – eine zukunftsorientierte Nutzung. Können Sie ihm diese bieten?

<b>Das Baudenkmal</b>	Ehemaliges Handwerker- und Bürgerhaus  Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig  Gewölbekeller  Dachboden  Holzdielen, Laminat, Steinboden, Fliesenboden  Frei
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig  Haustyp: Massivhaus
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa  Sanierungs-Afa  Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	Provisionsfrei

## Interessante Innenstadtimmobilie des 14. Jahrhunderts

Auch wenn man es ihm nicht ansieht, das ehemalige Händler- bzw. Handwerkerhaus hat schon einige Jahrhunderte erlebt. Ursprünglich dürfte es als zweigeschossiger, massiv gemauerter Bau auf den durch die Verlegung der Iller neugewonnenen Flächen entstanden sein. Laut dendrochronologischer Altersbestimmung der Deckenhölzer stammt es aus dem Jahr 1333 und konnte damals nur etwa zwei Drittel der heutigen Größe aufweisen. Erst zum Ende des Jahrhunderts erlebte es wohl seinen Umbau, der ihm durch das Anfügen einer Durchfahrt zu seiner heutigen Breite verhalf. Zugleich wurde der Bau um ein Geschoss aufgestockt, wie das bis heute erhaltene, auf das Jahr 1399 datierte Dachtragwerk zeigt.

Zu diesem Zeitpunkt dürfte sowohl der älteste Keller des Hauses bereits bestanden haben, wie auch die repräsentative Stube im ersten Obergeschoss. Diese ursprünglich ca. 40 m<sup>2</sup> große Stube wurde im Verlauf des 16. Jahrhunderts anspruchsvoll im Stil der Renaissance umgebaut. Hierbei wurde der beachtliche Raum mit einer Rundsäule aus Sandstein mit ionischem Kapitell und volutenartigem Kämpfer sowie mit einer bis heute anzutreffenden Bohlenbalkendecke ausgestattet.

Bis zum 19. Jahrhundert kam es zur Neuorganisation des 2. Obergeschosses, bevor das Gebäude im Verlauf des 19. Jahrhunderts weitreichende Umbauten durch die Einrichtung einer Metzgerei im Erdgeschoss erfuhr. Sein bis heute bestehender Treppenlauf zur Erschließung der Obergeschosse wurde gegen Ende des 19. Jahrhunderts angebracht. Der Ausbau der ersten Dachebene folgte in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts und auch die modernen, querrrechteckigen Fensterformate an der Frontseite wurden angebracht. Sie verleihen dem Gebäude seither seinen modern anmutenden Charakter.

Im Inneren zeichnet sich das Stadthaus durch seine beachtliche Wohn- und Gewerbefläche von ca. 406 m<sup>2</sup> aus. Diese erstreckt sich über insgesamt 4 Geschosse sowie den Dachspitz und einem Schlupfkeller. Im Erdgeschoss – mit ca. 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche – ist ein Ladengeschäft zu finden. Diesem folgen insgesamt 7 Wohnungen mit Größen von ca. 45 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> in den darüber liegenden Etagen.

Die Grundstücksgröße des Anwesens beträgt ca. 178 m<sup>2</sup> und bietet keine Umgriffsfläche für Stellplätze, Garten etc.

## **Per Sanierung zum denkmalgeschützten Vorzeigebau**

Verwandeln Sie das mittelalterliche Stadthaus in ein Wohn- und Geschäftshaus, das schon bald mit modernem Wohnkomfort überzeugen kann!

Das historische Gebäude steht seit einigen Jahren leer und befindet sich derzeit in einem nicht bewohnbaren Zustand. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau. So zeigt sich das Gebäude innen wie außen stark verbraucht und bedarf einer denkmalgerechten Sanierung, bevor es einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Bei der Sanierung des Gebäudes ist der historische Grundriss so weit als möglich zu respektieren und auch noch vorhandene historische Ausstattung soll weiter erhalten bleiben. Bestehende Schäden – wie etwa Feuchteschäden oder durch weniger denkmalensible Umbauten der Bausubstanz entstandene Schäden – sind denkmalgerecht zu beheben.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Anwesen nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (wie Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

Nach denkmalgerechter Sanierung kann das Gebäude auf vielfältige Weise genutzt werden, z. B. als Mietshaus mit Ladengeschäft im Erdgeschoss, als Büroräume in Innenstadtlage oder evtl. auch als Apartmentanlage für das unmittelbar dahinterliegende Seniorenheim.

Die Stadt Kempten (Allgäu) erhofft sich die Wiederbelebung des denkmalgeschützten Anwesens und bittet Interessenten um Vorlage eines Konzeptes, wie das Gebäude künftig genutzt werden soll.

Ein Denkmalgutachten für das Gebäude liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen wartet im Stadtzentrum von Kempten (Allgäu) auf Sie. Im Denkmalensemble „Ehemalige Reichs- und Stiftsstadt Kempten“, wo sich Kempten von seiner schönsten Seite zeigt, ist es zu finden. Rund 70.000 Einwohner genießen das Leben in der zweitgrößten Stadt Schwabens. Sie schätzen die ausgezeichnete Infrastruktur, die zahlreichen Ausbildungs-, Berufs- und Freizeitmöglichkeiten und nicht zuletzt die Nähe zu den Allgäuer Alpen. Hier möchten Jung und Alt gerne zuhause sein.

Die ansprechende Allgäu-Metropole hat so einiges zu bieten. Die fußläufig gut erreichbare Innenstadt überzeugt durch ihr umfangreiches Einkaufsangebot und Ihre zahlreichen Restaurants, die Sie gerne kulinarisch verwöhnen. Eine hervorragende Kinderbetreuung – vom Kindergarten bis zur Fachhochschule – ist in Kempten ebenso zu finden, wie eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemeinmedizinern, Fachärzten und Klinikum.

In Kempten lassen sich Freizeit und Alltag auf Beste miteinander verbinden. Die beeindruckende Voralpenlandschaft des Allgäus – mit ihren Bergketten, Schluchten und Alpseen – liegt nahezu direkt vor Ihrer Haustür. Beim Wandern und Radeln können Sie die herrliche Landschaft im Sommer entdecken. Im Winter ruft die Stadt zu Ski-Alpin- und Langlauf-Vergnügen auf. Damit nicht genug. Das Freizeitbad CamboMare verspricht Ihnen Badevergnügen zu jeder Jahreszeit und auch kulturell kann Kempten glänzen. In Kempten findet der jährliche „Jazz-Frühling“ statt, eines der größten deutschen Jazzfestivals. Dazu bieten das Römerfest CAMBODVNVM, das Kammermusikfestival CLASSIX Kempten, der Kemptener Tanzherbst und die KunstNacht beste Abwechslung in der Stadt.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Kempten gewährleistet. Die Anbindung zur Autobahn A7 erreichen Sie in ca. 10 Minuten. In die Landeshauptstadt München und zum Bodensee gelangen Sie – ebenso wie in die Nachbarländer Österreich und Schweiz – in etwas mehr als einer Autostunde. Vom Bahnhof Kempten stehen Ihnen beste Bahnverbindungen offen und der Allgäu Airport Memmingen – ca. eine halbe Stunde entfernt – ermöglicht Ihnen Flüge direkt ins Allgäu.

## **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.

## **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.



© (S. Lipinski) Historisches Wohn- & Geschäftshaus



© (S. Lipinski) Rückseite des Stadthauses



© (BLfD) Ehem. Handwerker- und Bürgerhaus



© (S. Lipinski) Vielseitig nutzbarer Altbau



© (S. Lipinski) Großzügiger Eingangsbereich



© (S. Lipinski) Flurbereich in die Obergeschosse



© (S. Lipinski) Neu gestaltbarer Wohnraum



© (S. Lipinski) Wohnraum von „anno dazumal“



© (S. Lipinski) Repräsentative Stube mit Säule im 1. OG



© (S. Lipinski) Historischer Wohnraum



© (S. Lipinski) Neu gestaltbares Zimmer



© (S. Lipinski) Großzügiger Dachbereich



© (S. Lipinski) Historischer Dachstuhl