

# Exposé

Wohn- und Geschäftshaus

87600 Kaufbeuren

Kaufpreis: 495.000 €



© D. Stegmann - Bauer

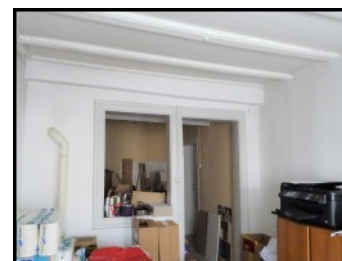
Ansprechpartnerin:  
Dorothea Stegmann - Bauer  
Bauer Immobilien e. K. Kaufbeuren

Telefon: 08341 - 18622  
E-Mail: [bauerimmobilien@t-online.de](mailto:bauerimmobilien@t-online.de)

## Außergewöhnlicher Altstadtschatz - Dieses attraktive Stadthaus bringt Schwung in Ihr Leben!



© D. Stegmann - Bauer



Überbaute Fläche: ca. 222 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 239 m<sup>2</sup>

Baujahr: 16. - 18. Jahrhundert

### **Markantes Wohn- und Geschäftshaus mit turmartigem Anbau in bester Altstadtlage**

Eines der bekanntesten Stadthäuser unterhalb des Kirchplatzes! Ein ansprechender Altstadtbau mit turmartigem Anbau! Markant in seiner Bauweise, schön anzuschauen und vielseitig nutzbar! Im Altstadtensemble von Kaufbeuren im Allgäu ist dieses ehemalige Handwerkerhaus zu finden. Wohl im 16. Jahrhundert ist es entstanden und erhielt mit seinem außergewöhnlichen Anbau ein Jahrhundert später seine unverwechselbare Form. Heute bietet das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage alles um zukünftige Nutzungswünsche zu erfüllen. Bei einem Besichtigungstermin können Sie sich davon überzeugen. Greifen Sie einfach zum Telefon!

|                             |                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Das Baudenkmal</b>       | Handwerkerhaus<br><br>Zustand: Altbauten, sanierungsbedürftig<br>Durchschnittliche Raumhöhe: 2.40 - 2.60 m<br>WC in jedem Stockwerk<br>Dachgeschoss ausgebaut<br>Holzfenster<br>Freisitz |
| <b>Energie / Versorgung</b> | Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig<br>Haustyp: Massivhaus<br>Energieträger: Gas<br>Zentralheizung (EG), Gas-Einzelöfen (OGs)                                              |
| <b>Förderung</b>            | Denkmalschutz-Afa<br>Sanierungs-Afa<br>Kapitalanlage                                                                                                                                     |
| <b>Käuferprovision</b>      | 2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.                                                                                                                                                              |

## Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit historischen Wurzeln

An diesem Handwerkerhaus nahe der St. Martinskirche kann man nicht einfach so vorbeigehen. Der markante, zweigeschossige Massivbau mit Satteldach, dessen historische Spuren wohl bis ins 16. Jahrhundert zurückreichen, sticht sofort ins Auge. Nicht zuletzt ist dafür sein viergeschossiger, turmartiger Anbau mit Pultdach und Aufzugsöffnung verantwortlich. Seit dem 17. / 18. Jahrhundert schließt der einachsige Bau östlich an das Haupthaus an und verleiht dem Stadthaus sein unvergleichliches Erscheinungsbild.

Das beachtliche Gebäude ist sowohl vom Hafenmarkt als auch vom Kirchplatz zugänglich. Seit Jahrzehnten ist im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses – mit sechs Fensterachsen zur Traufseite – ein stadtbekanntes Geschäft für Farben und Malerbedarf beheimatet. Dieses ist von zwei Seiten zugänglich und überzeugt mit seinem großzügigen Geschäftsraum von ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Frontseite, sowie zwei kleineren Räumen mit ca. 16 und 20 m<sup>2</sup> sowie einem 12 m<sup>2</sup> großen Gewölberaum. Auch ein WC ist im Erdgeschoss anzutreffen.

Direkt vom Ladengeschäft – wie auch über einen separaten Eingang vom Kirchplatz – gelangt man zum historischen Treppenhaus im hinteren, rechten Gebäudeteil. Von dort führt Sie eine Holztreppe in die drei oberen Geschosse. Im Obergeschoss treffen Sie auf eine geräumige Wohnung von über 100 m<sup>2</sup> Größe. Acht Zimmer und ein WC stehen Ihnen allein im Hauptgebäude zur Verfügung. Ein weiterer Wohnraum folgt im Anbau. Auch das darüber liegende 1. Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet insgesamt 8 Zimmer sowie Badezimmer und WC zur zukünftigen Wohnnutzung. Im anschließenden 2. Dachgeschoss ist eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad zu finden sowie zusätzlicher, nicht ausgebauter Stauraum.

Der turmähnliche Anbau ist über ein Holztor von der Frontseite zugänglich und erschließt sich über ein eigenes Treppenhaus. Er bietet auf jeder seiner vier Etagen einen kleinen Flurbereich mit Treppenhaus, auf das ein großzügiger Wohnraum folgt. Vom 1. Ober- und 1. Dachgeschoss haben Sie jeweils direkten Zugang zum Hauptgebäude. Das Erdgeschoss wird derzeit als Farblager genutzt, könnte in Zukunft – in Absprache mit den zuständigen Behörden – ggf. aber auch als Garage dienen.



## **Per Sanierung zum modernen Wohn- und Geschäftshaus**

Setzen Sie neue Akzente in der Altstadt von Kaufbeuren! Dieses beeindruckende Wohn- und Geschäftshaus wird Sie dabei bestens unterstützen. Einer zukünftigen Wohn- und Gewerbenutzung steht nichts im Wege.

Alles was es dazu braucht, ist eine denkmalgerechte Sanierung – insb. der oberen Etagen – des Haupthauses sowie des Anbaus. Der historische Grundriss sollte dabei respektiert werden und noch verbliebene historische Ausstattung weiter Platz in Ihrem neuen Anwesen finden.

Während die Geschäftsräume im Erdgeschoss kontinuierlich genutzt wurden, waren die oberen Geschosse des Gebäudes nicht bewohnt. Für eine zukünftige Nutzung ist eine Instandsetzung der Räumlichkeiten erforderlich, um zeitgemäßen Wohnkomfort herzustellen. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

## Lagebeschreibung

Die zu erwerbende Immobilie finden Sie in der Altstadt von Kaufbeuren, der viertgrößten Stadt Schwabens, am nordöstlichen Rand des Allgäus. An die 45.000 Einwohner leben in der als „Tor zum Allgäu“ bekannten Stadt. Diese überzeugt durch ihre historischen Altstadtbauten, ihren mittelalterlichen Charme und ihre ausgezeichnete Infrastruktur.

Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren bietet alles, um das tägliche Leben angenehm zu gestalten. Ein vielfältiges Einkaufs- und Gastronomieangebot ist in unmittelbarer Nähe zu Ihrem Anwesen zu finden. Ihren Kindern stehen Kindertagesstätten sowie Schulen jedes Bildungszweiges offen und auch eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung mit Allgemeinmedizinerinnen, Fachärztinnen und Klinikum ist gewährleistet.

Dazu bietet Kaufbeuren ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot. Von Boxen über Outdoor Sport bis zur All-Kart-Bahn, hier ist für Jung und Alt etwas geboten. Auch das kulturelle Angebot kann sich sehen lassen. Die städtischen Attraktionen – vom Kunsthaus bis zum Stadttheater – begeistern und die Nähe der Stadt zu den bayerischen Alpen trägt zur hohen Lebensqualität bei. Die herrliche Voralpenlandschaft der Ostallgäuer Alpen lässt sich bestens auf den zahlreichen Wander- und Radwanderwegen erkunden. Selbst die nächstgelegenen Skigebiete sind nicht weit und können in einer halben Stunde erreicht werden.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist durch die Nähe der Autobahnen A96 (München - Lindau) und A7 (Würzburg - Füssen) garantiert. Nur eine halbe Fahrstunde trennt Sie von Kempten (ca. 37 km) oder Landsberg am Lech (ca. 30 km). Memmingen (ca. 49 km) – mit dem nächstgelegenen Flughafen – und Augsburg (ca. 66 km) erreichen Sie in rund 50 Minuten. Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 90 km) sowie nach Lindau (ca. 117 km) müssen Sie etwas mehr als eine Fahrstunde einplanen.

Vom Bahnhof Kaufbeuren (Bahnstrecke: München - Lindau) haben Sie Anschluss an die Allgäubahn, die Sie im Halbstundentakt in die Landeshauptstadt München sowie an den Bodensee bringt.

## **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.



© (D. S. - B.) Altstadtbau mit turmähnlichem Anbau



© (D. S. - B.) Attraktives Wohn- & Geschäftshaus



© (D. S. - B.) Rückseite des ehem. Handwerkerhauses





© (D. S. - B.) Moderner Treppenaufgang



© (D. S. - B.) Historischer Wohnraum



© (D. S. - B.) Attraktiver Geschäftsraum



© (D. S. - B.) Vielseitig nutzbares Zimmer



© (D. S. - B.) Zimmer mit historischem Fenster