



Exposé



© Stadt Haßfurt

Wohn-
und
Geschäftshaus

97437
Haßfurt

Kaufpreis:
250.000 €, VB

Ansprechpartner:
Gunar Gronauer u. Sandra Weckmar
Die Denkmalschutz Immobilie

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



© (Stadt Haßfurt) Attraktives Wohn- und Geschäftshaus

Top-Gelegenheit - Top-Objekt - Top-Lage Denkmalgeschütztes Prachtstück im Haßfurter Stadtzentrum!



© Stadt Haßfurt

Wohn- / Nutzfläche: ca. 1.152,77 m²

Grundstücksfläche: ca. 560 m²

Baujahr: ca. 1600

Herausragendes Wohn- und Geschäftshaus in Eins-A-Lage in Haßfurt am Main

Ein faszinierender Fachwerkbau gegenüber dem historischen Rathaus! Ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus in prominenter Innenstadtlage! Ein bauliches Schmuckstück mit besten Bedingungen für eine renditestarke Nutzung! Im Zentrum von Haßfurt, der malerischen Kleinstadt zwischen Schweinfurt und Bamberg, ist der denkmalgeschützte Steildachbau aus der Zeit um 1600 zu finden. Mit seinem kunstvollen Zierfachwerk zieht er seit Jahrhunderten alle Blicke auf sich. Seine großzügigen Geschäftsräume im massiv erbauten Erdgeschoss und seine neu gestaltbaren Wohn- und Geschäftsräume in den oberen Etagen machen den überaus ansprechenden Bau in Ecklage zum idealen Investitionsobjekt. Haben Sie eine Idee, mit welcher Nutzung er in Zukunft die Haßfurter Innenstadt bereichern soll?

Das Baudenkmal

Wohn- & Geschäftshaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Dachgeschoss

Holzfenster, Sprossenfenster

Stuckdecken

Altane an der Gebäuderückseite

Innenhof

Erdgeschoss: teilweise vermietet

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkobergeschoss

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Ja

Stadtbildprägendes Wohn- und Geschäftshaus in innerstädtischer Ideallage

An diesem imposanten Innenstadtgebäude direkt gegenüber dem historischen Rathaus führt kein Weg vorbei. In markanter Ecklage – im Denkmalensemble Altstadt Haßfurt und Obere Vorstadt – setzt der mächtige, zweigeschossige Steildachbau seit Anfang des 17. Jahrhunderts Zeichen. Ehemals war er als Gasthof „Zum Goldenen Lamm“ bekannt, beherbergte das Kaufhaus Ruß und diente später als Filiale der Hypo-Vereinsbank. Seit jeher beeindruckt der stattliche, zum Rathaus ausgerichtete Altstadtbau – mit 7 Fensterachsen zur Giebelseite – nicht allein durch seine beachtliche Größe. Mit seinem kunstvoll gestalteten Zierfachwerk im Fachwerkobergeschoss sowie im Fachwerkgiebel ist das bereits um 1600 entstandene Gebäude eine wahre Erscheinung und prägt das Stadtbild der Haßfurter Innenstadt.

Das Erdgeschoss des Altstadtbaus – mit einer Nutzfläche von ca. 571,54 m² – wurde ursprünglich gewerblich genutzt und mehrfach den jeweiligen Nutzungen angepasst. Durch die Unterbringung einer Bankfiliale in den von der Hauptstraße zugänglichen Geschäftsräumen kam es zu einer weitgehenden Überformung und Entkernung des Erdgeschosses. Reste der ehemaligen Bankausstattung – wie z. B. der massive Tresor – erinnern noch heute an diese Nutzung, sind jedoch nicht Bestandteil des Einzeldenkmals. Derzeit sind die Räumlichkeiten als Verkaufs- und Atelierräume kurzzeitig an Künstler und Kunstschaffende vermietet. Es wird als Pop-Up-Store mit wechselndem Angebot genutzt. Im rückwärtigen Bereich des Hauses befindet sich ein weiteres Ladengeschäft, das von seiner Traufseite zugänglich ist.

Das anschließende Obergeschoss – mit ca. 357,90 m² Wohnfläche – ist über eine mit Flachbaulustern ausgestattete Barocktreppe erreichbar. Hier hat sich bis heute der Grundriss der Erbauungszeit erhalten und ist von außen an der Einteilung des Fachwerks ablesbar. Die historischen Räumlichkeiten sind über einen Längsflur mit verkleideten und verputzten Fachwerkwänden zugänglich. An der Giebelseite sind vier Räume aneinandergereiht, die an den genasten Andreaskreuzen der Fassade erkennbar sind. In der Nordostecke sind zwei äußerst eindrucksvolle Stuckdecken mit Rahmenstuck, Bandwerk und Stuckstern anzutreffen, die ursprünglich einen um 1730 eingebauten, im frühen 19. Jahrhundert jedoch unterteilten Saal schmückten. Die übrige Ausstattung des Obergeschosses – insbesondere seine Türstöcke und Türblätter sowie seine Holzfenster mit hölzernen Umrahmungen und Verdachungen – geht auf das 18. und 19. Jahrhundert zurück. Durch zeitgemäße Einbauten in Form einer Küche und eines Badezimmers hat jedoch längst die Moderne Einzug gehalten. Zudem verleiht eine wohl aus früheren Zeiten stammende Holzaltane an der Gebäuderückseite den Räumen zusätzlichen Charme.

Die anschließende 1. Dachgeschossebene – mit ca. 294,58 m² Nutzfläche – ist historisch ausgebaut und erschließt sich über einen Mittelflur, an den sich beidseitig Kammern sowie Stuben zur Giebelseite anreihen. Das Geschoss ist nahezu vollständig in seiner ursprünglichen Form erhalten und erinnert durch eine Vielzahl an Details an die Bauzeit des Gebäudes. Eine behutsame Reaktivierung der Nutzung ist denkbar.

Per Sanierung zum innerstädtischen Vorzeigebau

Wenn Sie Großes vorhaben, sind Sie hier genau an der richtigen Adresse! Dieses beeindruckende Baudenkmal bietet beste Möglichkeiten, im Zentrum von Haßfurt ein Zeichen zu setzen. Vielfältige Nutzungswünsche können in Absprache mit den zuständigen Behörden realisiert werden. Eine zukünftige Wohn- und / oder Gewerbenutzung – wie etwa die Einrichtung zukünftiger Praxis- und / oder Wohnräume – kann in Betracht gezogen werden. Aber auch eine kulturelle Nutzung – in Form von Museums- oder Ausstellungsräumen – bietet sich ebenso an, wie die Schaffung eines Gastronomiebetriebs in bester Innenstadtlage.

Um neue Wege zu beschreiten, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Baudenkmals. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, es weist jedoch zahlreiche Schäden im Dachwerk und im Bereich der Decken und Wände auf, so dass man heute von einer Substanzgefährdung sprechen kann.

Umfangreiche Voruntersuchungen des Gebäudes wurden bereits durchgeführt. So wurde das Gebäude komplett vermessen, ein verformungsgerechtes Aufmaß erstellt, das Tragwerk untersucht sowie restauratorische Befunduntersuchungen durchgeführt. Im Rahmen einer Sanierung ist der historische Grundriss in den oberen Geschossen zu respektieren und die reich vorhandene historische Ausstattung zu erhalten.

Welche Zukunft Sie für das historische Innenstadtgebäude auch planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie keinesfalls verzichten. Die Anbringung moderner Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) wird in diesem Hause ebenso selbstverständlich sein wie die Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.).

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Einzeldenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. auf die Inanspruchnahme von Fördermitteln – insb. im Rahmen der Städtebauförderung – hoffen.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Haßfurt und oberer Vorstadt sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gebäude (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 (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

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“).

Lagebeschreibung

Die zum Verkauf stehende Immobilie wartet im Zentrum von Haßfurt, nahe Schweinfurt, auf seinen neuen Eigentümer. Rund 14.000 Einwohner sind in der attraktiven Stadt am Nordufer des Mains zuhause. Die lebendige Kleinstadt zwischen dem Naturpark Haßberge und dem Steigerwald begeistert durch ihren bunten Wechsel von Mittelalter und Moderne. Nicht allein ihre historischen Innenstadtbauten auch ihre expandierende Wirtschaft und ihre ausgezeichnete Infrastruktur machen Haßfurt zum idealen Ort, um private und berufliche Ziele zu verwirklichen.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie im Stadtgebiet Ihrer neuen Heimatstadt. Kleinere und größere Geschäfte, der belebte Wochenmarkt in der Innenstadt und eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben freuen sich auf Ihren Besuch. Auch die Kinderbetreuung in der Stadt lässt keine Wünsche offen. Ihre Kinder können die Kindertagesstätten sowie Schulen jedes Bildungszweiges in Haßfurt besuchen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch zahlreiche ortsansässige Mediziner sowie ein Allgemeinkrankenhaus gesorgt.

Dazu begeistert Haßfurt durch seinen hohen Erlebnis- und Freizeitwert. Die historische Altstadt lädt zum Bummel durch die verwunschenen Winkel und Gassen hin zur Stadtpfarrkirche und der Ritterkapelle ein. Dabei ist stets ein romantischer Blick auf den Main garantiert. Die besondere Landschaft entlang des Mains lässt sich bestens auf dem Main-Radweg erkunden, der mitten durch die Altstadt führt. An heißen Tagen können Sie sich im Erlebnisbad der Stadt oder den zahlreichen Badeseen entlang des Mains erfrischen. Wer dazu sportlich, kulturell oder sozial in angenehmer Gesellschaft aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine der Stadt herzlich willkommen.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Haßfurt dank der Nähe zur A70 garantiert. In nur 25 Minuten erreichen Sie Schweinfurt (ca. 28 km) und auch von Bamberg (ca. 36 km) trennt Sie nur eine halbe Fahrstunde. In Würzburg (ca. 65 km), Coburg (ca. 50 km) und Bad Kissingen (ca. 58 km) kommen Sie in rund 45 Minuten an. Selbst von Nürnberg (ca. 98 km) sind Sie nur etwa eine Stunde entfernt.

Auch an den ÖPNV ist Haßfurt bestens angebunden. Der Bahnhof Haßfurt liegt an der Bahnstrecken Nürnberg - Würzburg und Bamberg - Frankfurt a. Main mit jeweils stündlicher Verbindung in die bayerischen Zentren und darüber hinaus.



© (Stadt Haßfurt) Herausragendes Wohn- & Geschäftshaus in bester Innenstadtlage



© (Stadt Haßfurt) Beeindruckendes Bauwerk mit kunstvoller Fachwerkfassade



© (Stadt Haßfurt) Gewerbeeinheiten im EG



© (Stadt Haßfurt) Malerische Altane an der Gebäuderückseite



© (Stadt Haßfurt) Vielseitig nutzbare Gewerbefläche



© (Stadt Haßfurt) Großzügiger Geschäftsraum im EG



© (Stadt Haßfurt) Atemberaubende Stuckdecke



© (Stadt Haßfurt) Historische Stuckdekorationen im OG