

Exposé

Wohn- und
Geschäftshaus

97816

Lohr a. Main

Kaufpreis:
Auf Anfrage



© Eigentümerin des Anwesens

Ansprechpartnerin:
Eigentümerin des Anwesens

E-Mail: Lohr_LTS8@gmx.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

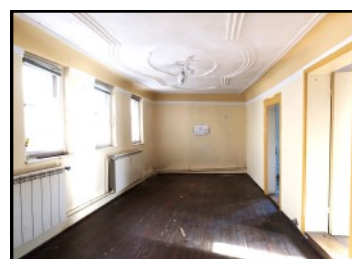
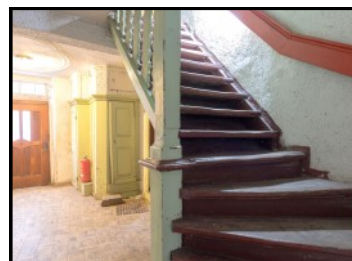
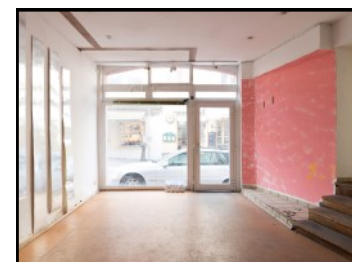
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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.



© (E. d. A.) Geschäftsraum im EG

Historisches Kleinod in Lohr a. Main - Ein Wohn- und Geschäftshaus für Ihre Zukunftspläne!



© Eigentümerin des Anwesens

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 200 m²

Grundstücksfläche: ca. 181 m²

Baujahr: 1592/93

Malerisches Wohn- und Geschäftshaus voll Zukunftselan in reizvoller Altstadtlage

Ein historisches Kleinod in der Lohrer Altstadt! Ein ansprechendes Baudenkmal von architektonischer Schönheit! Ein Wohn- und Geschäftshaus, das in eine neue Zukunft starten möchte! So lässt sich das Gebäude im Altstadtensemble von Lohr a. Main, der fränkischen Kleinstadt zwischen Würzburg und Aschaffenburg, bestens beschreiben. Die historischen Wurzeln seines Ursprungsbaus reichen bis ins späte 16. Jahrhundert zurück. Seine beiden Erweiterungsbauten der darauffolgenden Jahrhunderte verhelfen ihm zu seiner stattlichen Erscheinung, die sein gewaltiges Potenzial erahnen lässt. Dank vielfältiger Nutzungsoptionen wartet eine vielversprechende Zukunft auf das bemerkenswerte Baudenkmal. Wollen Sie dafür sorgen, dass in diesem historischen Anwesen eine neue Zeit anbricht?

Das Baudenkmal

Wohn- und Geschäftshaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 2

Zimmer: 10

Gewölbekeller

Dachboden

Holzfenster

Holzdielen, Fliesenboden

Innenhof

Leerstehend

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerk-OG

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historisches Spurensuche

Das historische Wohn- und Geschäftshaus kann auf eine interessante Geschichte zurückblicken, die bis ins späte 16. Jahrhundert reicht. Der beeindruckende Bau setzt sich aus drei miteinander verbundenen Baukörpern zusammen, die aus unterschiedlicher Bauzeit stammen. Der giebelständige Ursprungsbau wurde laut dendrochronologischer Untersuchung im Jahr 1592/93 errichtet. Ihm folgte 1725/26 ein östlicher Erweiterungsbau und um 1900 kam der traufständige Querbau hinzu.

Das im Eingangsturz vorhandene Sandsteinwappen mit der Jahreszahl 1717 lässt auf einen Schiffsbauer als ursprünglichen Eigentümer schließen und damit auf einen lokaltypischen alten Handwerkszweig in der Stadt zwischen Spessart und Main - mit regen Handels- und Schiffsmännern, in der bis zum Beginn des Eisenschiffbaus einige Holzschiffsbauwerften ansässig waren. Im Dachgeschoss sind noch heute Reste einer Schreinereieinrichtung, einschließlich Flaschenzugvorrichtung an der großen Dachgaube, vorhanden.

Laut Überlieferung wurden im 19. Jahrhundert eine Bierwirtschaft, dann eine Seifensiederei und ab etwa der Jahrhundertwende des 20. Jahrhunderts eine Buchhandlung im Anwesen betrieben. Der vorletzte Eigentümer führte die Buchhandlung seiner Vorfahren fort, ergänzte diese in den 1980er Jahren um eine Bücherbar und richtete im Obergeschoss eine Praxis ein. Im Erdgeschoss wechselte danach die gewerbliche Nutzung (u. a. Blumenladen, Feinkostladen) der getrennt vermieteten Fläche mehrfach. Das Kellergeschoss diente dabei zusätzlich als Lagerfläche bzw. für Sonderveranstaltungen.

Das Ober- und Dachgeschoss hingegen wurde, zumindest in der Neuzeit, im Wesentlichen für Wohnzwecke genutzt. Augenzeugenberichte sowie die alten haustechnischen Installationen lassen dort auf drei ehemalige Wohneinheiten schließen. Eine vierte Wohneinheit im östlichen Anbau des Erdgeschosses wurde zuletzt der Gewerbeeinheit zugeschlagen und vermietet.

Attraktives Altstadthanwesen voll Geschichte und Zukunftspotenzial

Ihr zukünftiges Stadthaus präsentiert sich als zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage mit massivem, aus Bruchsteinmauerwerk errichtetem Erd- und Kellergeschoss sowie Fachwerkobergeschoss. Bis heute besticht der Kernbau durch seine renaissancetypischen Sichtfachwerkfassungen, die sich stilgetreu in die Gebäudelandschaft der Altstadt einfügen. Im rückwärtigen Bereich verfügt das Anwesen über einen kleinen Innenhof, der dem Gebäude zusätzlichen Charme verleiht.

Zugänglich ist der teilunterkellerte Bau sowohl von der Lohrstorstraße als auch über die Treppen des Stichwegs zur Kleinen Kirchgasse. In den Jahren 1725/26 erlebte er im Inneren eine barockisierende Umgestaltung, die noch heute erkennbar ist. Allein im Erdgeschoss ließen Umbauten aus jüngerer Zeit ein großzügiges Ladengeschäft entstehen. Dazu fügen sich zusätzliche Nebenräume an, bevor eine gewendelte Treppe mit Brettbalustern ins Ober- und Dachgeschoss führt. Mehrere historische Wohnräume warten im Obergeschoss auf eine neue Nutzung. Diese begeistern durch ihre warmen Fachwerkkinnenwände, ihre nahezu vollständig erhaltenen Stuckdecken und ihre historischen Putze. Dazu versprechen zeitlos schöne Dielenböden, historische Türblätter sowie geohrte und profilierte Türgewände ein einzigartiges historisches Ambiente. Im Dachgeschoss stehen ebenso Platzreserven zur Verfügung wie in den mächtigen Gewölbekellern des Hauses.

Vom sanierungsbedürftigen Altstadtbau zum strahlenden Vorzeigeanwesen

Starten Sie mit diesem historischen Stadthaus in eine vielversprechende Zukunft! Die ansprechende Architektur und seine Altstadtlage machen das Wohn- und Geschäftshaus für unterschiedliche Nutzungen interessant. Wo vormals ein Feinkostgeschäft oder eine stadtbekannt Buchhandlung beheimatet waren, lassen sich Ihre Ideen aufs Beste verwirklichen.

Zur Umsetzung Ihrer Pläne bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes. Umfassende Sanierungsmaßnahmen sind u. a. im Bereich des Daches und der Fassade durchzuführen. Der historische Grundriss ist dabei zu respektieren und die reiche historische Ausstattung zu erhalten.

Erste Schritte sind bereits getan. Im Auftrag der Stadt wurde eine umfangreiche und aussagekräftige denkmalpflegerische Bestandsuntersuchung durchgeführt, welche detailliert Auskunft über Historie, Konstruktion und Zustand des Gebäudes gibt. Im Zuge dieser Voruntersuchungen wurde für das Gebäude ein Tragwerksgutachten einschließlich Schadenskartierung erstellt. Außerdem liegt eine restauratorische Befunduntersuchung vom Inneren des Gebäudes vor.

Was immer Sie planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Anwesen auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch der Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

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

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Lagebeschreibung

Das zu erwerbende Stadthaus finden Sie in der malerischen Altstadt der fränkischen Kleinstadt Lohr a. Main, an der nordöstlichen Ecke des sog. Mainvierecks. Das historische Gebäude grenzt westlich an den Kirchenbezirk mit der mittelalterlichen Burganlage der Grafen von Rieneck. Das ehemalige Bürgerhaus steht am nördlichen Ende der Lohrthorstraße, der ursprünglichen Hauptverkehrsachse von Nord nach Süd.

Rund 15.400 Einwohner sind in der fränkischen Kleinstadt am Main zuhause. Diese bietet seinen Bewohnern alles, was das Herz begehrt. Hinter seiner historischen Stadtmauer verbirgt sich eine einladende Altstadt, die zum Bummeln einlädt. Zahlreiche kleinere und größere Geschäfte stehen Ihnen ebenso offen wie eine Vielzahl an gastronomischen Betrieben. Ihre Kinder können die Kindergärten sowie Schulen jedes Bildungszweiges in der Stadt besuchen und auch das Krankenhaus des Landkreises und ein gutes Angebot ambulanter medizinischer Versorgung sind in Lohr a. Main zu finden.

Was immer Sie in Ihrer Freizeit planen, Lohr a. Main bietet beste Möglichkeiten, um das Leben zu genießen. Die malerischen Weinbaugebiete in der Region laden zum Wandern und Radfahren ein. Dazu lockt der Main, der Sie Flussromantik, Entspannung und Wassersportvergnügen erleben lässt. Auch das vielfältige Kulturprogramm der Stadt kann sich sehen lassen. Wer weiter sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine in Lohr a. Main herzlich willkommen.

Lohr a. Main liegt auf halbem Wege zwischen Würzburg und Aschaffenburg. Nur jeweils ca. 40 Fahrminuten / 45 km trennen Sie von beiden Städten. Zudem kommen Sie in nur einer Fahrstunde bequem in Frankfurt a. Main (ca. 86 km) an.

Auch an den ÖPNV ist Lohr angebunden. Vom Bahnhof Lohr (Bahnstrecke: Frankfurt a. Main - Bamberg) stehen Ihnen stündliche Zugverbindungen in die fränkischen Zentren und darüber hinaus offen.



© (E. d. A.) Historisches Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt von Lohr a. Main



© (BLfD) Historisches Eingangsportal



© (E. d. A.) Eingang von der Traufseite



© (E. d. A.) Gewerberaum im EG



© (E. d. A.) Treppenaufgang ins OG



© (E. d. A.) Wohnraum mit Stuckdecke im OG



© (BLfD) Malerische Stuckdecke im OG



© (BLfD) Historischer Gewölbekeller



© (E. d. A.) Kleiner Innenhof zwischen den einzelnen Bauten