



Exposé

Wohn-
und
Geschäftshaus

84489
Burghausen

Kaufpreis:
250.000 €



© Tobias Hanig

Ansprechpartner:
Waldemar Ritter
Rewwo Immobilienvermittlung GbR

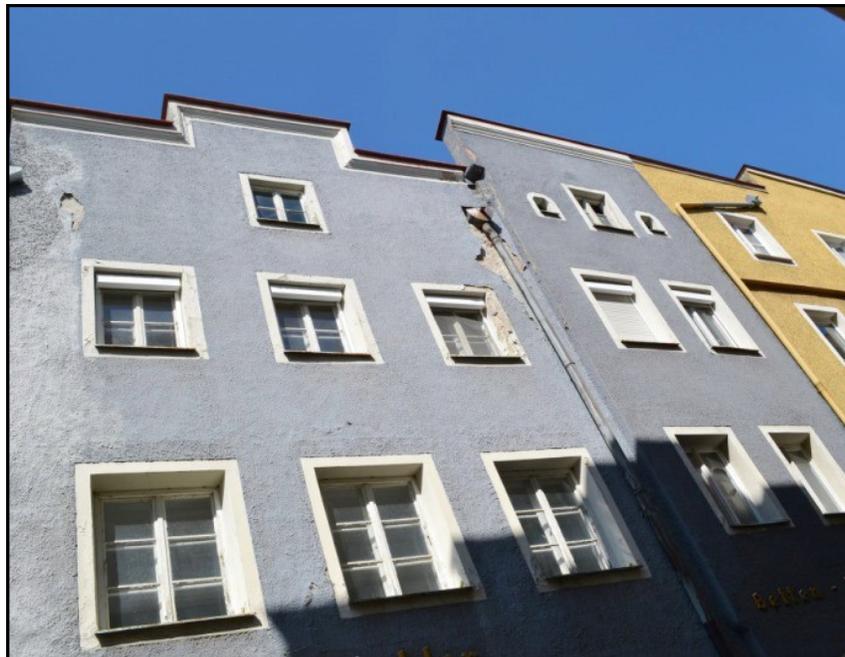
Tel.: 08677 - 91 75 21
Mobil: 0172 - 6 75 83 18
E-Mail: waldemar.ritter@rewwo.de

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.

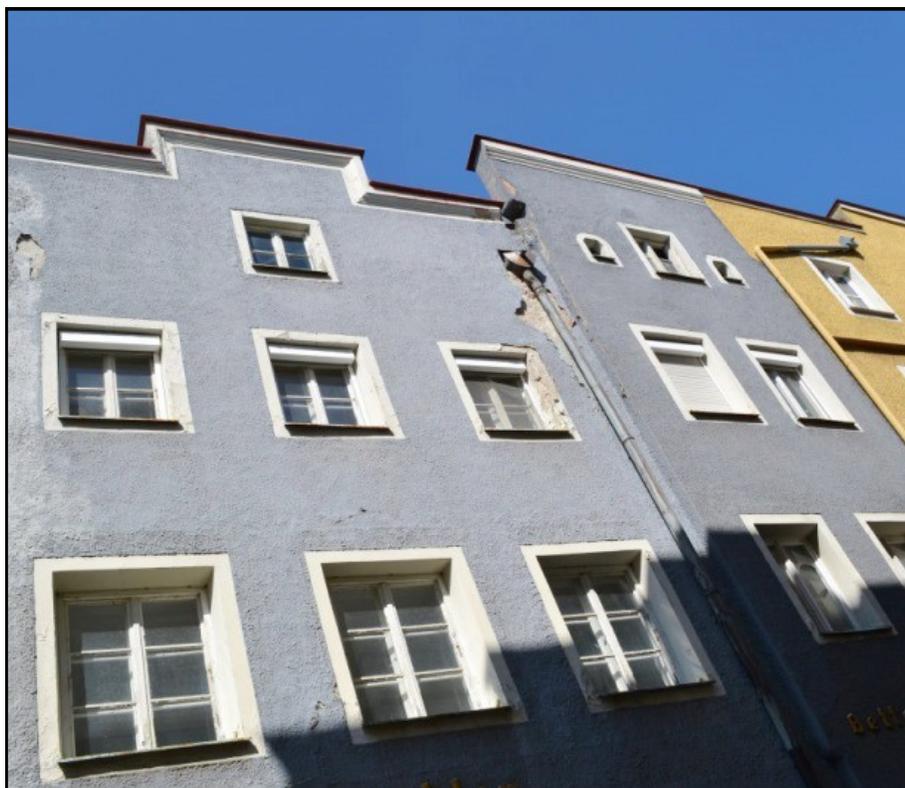


© (W. Ritter) Attraktives Wohn- und Geschäftshaus am Fuße der Burg

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Burghausen sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Stadthaus (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. nach § 10g EStG in Betracht (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

Wohnen & Arbeiten am Fuße der Burg - Bezauberndes Stadthaus in bester Altstadtlage von Burghausen!



© W. Ritter

Wohn- / Nutzfläche: ca. 225 m²

Grundstücksfläche: ca. 290 m²

Baujahr: 1497/98

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit historischem Charme unterhalb der Burg

Zuhause in der historischen Altstadt von Burghausen! Geschichte spüren, erleben und genießen unterhalb der Burg! Wohnen und Arbeiten in einer der historisch reizvollsten Städte Bayerns! Dieser Wunsch kann für Sie in Erfüllung gehen, wenn dieser ansprechende Altstadtbau in Burghausen Ihnen gehört. Bereits im Jahr 1497/98 wurde der dreigeschossige Satteldachbau mit markantem Treppengiebel errichtet. Sein Potenzial ist unverkennbar. Seine historische Ausstrahlung spricht Bände. Wenn Ihr Herz für die historische Altstadt von Burghausen schlägt, dann wird dieses reizende Stadthaus Sie rundum begeistern!

Das Baudenkmal

Stadthaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 3

Zimmer: 11

Nicht unterkellert

Bad mit Dusche / Wanne

Holzfenster

Holzdielen

Dachboden

Garten

Leerstehend

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Bemerkenswertes Stadthaus des späten 15. Jahrhunderts

Dieses herrliche Stadthaus am Fuße der einzigartigen Burganlage von Burghausen hat in seiner über 500jährigen Geschichte so manches erlebt. Bereits im Jahr 1497/98 wurde der dreigeschossige Satteldachbau errichtet und ist seither aus der farbenfrohen Häuserlandschaft des Altstadtensembles nicht mehr weg zu denken.

Heute präsentiert sich das denkmalgeschützte Gebäude als schmales Wohn- und Geschäftshaus mit kleinem Ladengeschäft im Erdgeschoss, zwei Wohngeschossen – mit jeweils drei Fensterachsen zur Giebelseite – in den oberen Geschossen sowie einem markanten Stufengiebel im Dachbereich. Zum Teil ist das Gebäude noch in seinem Originalzustand erhalten, was seine hohe historische und baukulturelle Bedeutung unterstreicht. Wohnräume mit eindrucksvollen Gewölbe- und Bohlenbalkendecken, alten Türen, historischen Fensterrahmen und eine traditionelle Treppe halten die Geschichte des Hauses lebendig, ohne den Blick in die Zukunft zu verschließen.

Im Erdgeschoss des Altstadtbaus treffen Sie auf ein Ladengeschäft mit zwei Schaufenstern, dem sich ein beeindruckender Gewölberaum sowie weitere Abstellräume im rückwärtigen Bereich anschließen. Eine historische Balustertreppe führt Sie weiter in die oberen Etagen. Das 1. Obergeschoss überzeugt mit zwei Wohnräumen zur Straßenseite, einer Abstellkammer und einem weiteren Gewölbezimmer von beachtlicher Größe. Das 2. Obergeschoss bietet insgesamt vier Wohnräume und einen großen Vorplatz. Zusätzlicher Stauraum ist im Dachgeschoss zu finden.

Ein neu gestaltbarer Garten mit Terrasse am Hang zur Hauptburg rundet Ihr zukünftiges Anwesen ab. Hier kann ein „grüner Rückzugsort“ unterhalb der Burg entstehen.

Neben der bereits bestehenden Gewerbeeinheit im Erdgeschoss können auf Wunsch abgeschlossene Wohneinheiten in den oberen Geschossen geschaffen werden. Zur Realisierung Ihrer Pläne bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes. Hierbei sollte der bestehende Grundriss respektiert und noch verbliebene Ausstattung weiter erhalten werden. Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie jedoch auf keinen Fall verzichten. Eine Gas-Zentralheizung ist bereits vorhanden und auch weitere moderne Haustechnik (Sanitär, Elektro etc.) kann angebracht werden. Selbst der Durchführung geeigneter energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Neben dem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus kann auch das ebenfalls denkmalgeschützte Nachbargebäude mit ähnlicher Fassadengestaltung erworben werden.

Lagebeschreibung

Dieses historische Stadthaus wartet in der Altstadt des wunderschönen, mittelalterlichen Städtchens Burghausen, nur eine Stunde von München und Salzburg entfernt, auf Sie. Die frühere Herzogstadt liegt direkt an der Salzach, dem Grenzfluss zu Österreich, und ist überregional durch die längste Burganlage der Welt bekannt. Ihre malerische Altstadt mit ihren farbenfrohen Giebelhäusern und Fassaden verläuft zwischen dem mächtigen Burgberg und der Salzach. In solch reizvoller Lage ist das attraktive Innenstadtbauwerk zu finden, das schon bald Ihnen gehören kann.

Ihre zukünftige Heimatstadt bietet alles, was das Herz begehrt. Die ca. 18.000 Einwohner zählende Kleinstadt überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Ein breit gefächertes Angebot an kleineren und größeren Geschäften erwartet Sie ebenso wie eine vielversprechende Gastronomielandschaft. Auch an einer guten Kinderbetreuung für Ihren Nachwuchs fehlt es in Burghausen nicht. Diesem stehen Kinderkrippen, Kindergärten sowie Schulen jedes Bildungszweiges direkt in der Stadt offen. Für eine gute ärztliche Versorgung wird durch mehrere ortsansässige Allgemein- und Fachärzte, Apotheken sowie das Innklinikum Burghausen gesorgt.

Auch das weit über die Region hinaus bekannte Kultur- und Freizeitangebot der Stadt kann sich sehen lassen. In der mächtigen Burganlage lassen Sie Museen und Ausstellungen in die Geschichte eintauchen, während die internationalen Jazz-Events jedes Jahr ein spezielles kulturelles Highlight darstellen. Dazu sind die Bayerischen Alpen mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in Sommer und Winter ganz nah. Wer sich gerne in netter Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial engagieren möchte, der findet in den zahlreichen Vereinen der Stadt die passende Gelegenheit.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A92 in Ihrer neuen Heimatstadt garantiert. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Altötting (ca. 15 km) und bereits in einer halben Fahrstunde kommen Sie in Mühldorf a. Inn (ca. 35 km) an. Sowohl von der Landeshauptstadt München (ca. 110 km) als auch von Salzburg (ca. 60 km) sind Sie gerade mal eine Fahrstunde entfernt.

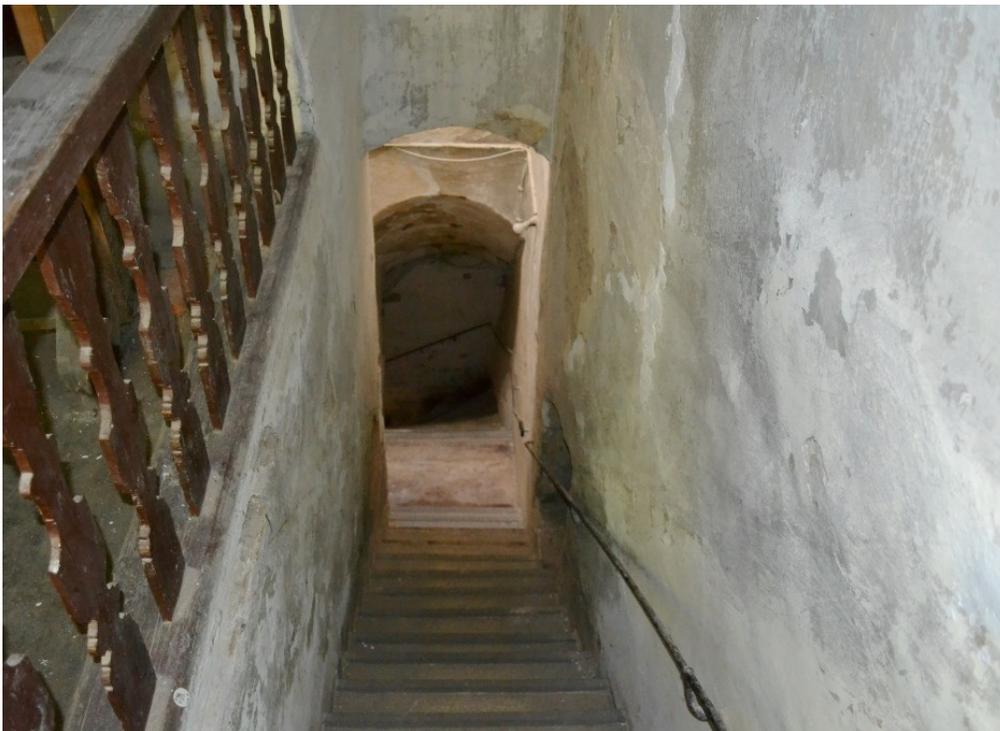
Auch an den ÖPNV ist Burghausen bestens angebunden. Ihr Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Mühldorf - Burghausen, die Ihnen im Stundentakt eine Verbindung zu den bayerischen und österreichischen Zentren bietet.



© (T. Hanig) Historisches Wohn- und Geschäftshaus in der Altstadt



© (W. Ritter) Großer Gewölberaum



© (W. Ritter) Treppe ins OG



© (W. Ritter) Historische Bohlenbalkendecke



© (W. Ritter) Historischer Wohnraum mit Zentralheizung



© (W. Ritter) Großzügiger Wohnraum



© (W. Ritter) Helle Wohnräume in der oberen Etagen



© (W. Ritter) Zugang zu den oberen Etagen



© (W. Ritter) Großzügiger Dachbereich



© (W. Ritter) Garten mit Blick über die Stadt