



Exposé

Wohn- &
Geschäftshaus

83022
Rosenheim

Kaufpreis:
Auf Anfrage



© BLfD

Ansprechpartner:
Elke Atar
Eigentümerin des Anwesens

Telefon: 08031 - 97 635
Mobil.: 0163 - 87 05 692
E-Mail: jel-3@hotmail.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

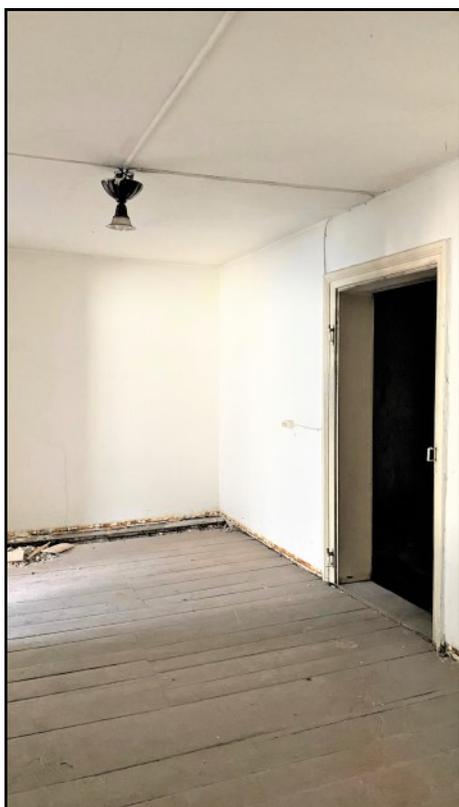
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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. Atar) Ansprechendes Ladengeschäft

Warum kleine Brötchen backen - Der alte „Schusterbäck“ hat mächtig was zu bieten!



© E. Atar / BLfD

Wohnfläche: ca. 376,13 m²

Grundstücksfläche: ca. 176 m²

Baujahr: 1560

Traditionsreiches Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Altstadtlage von Rosenheim

Das Traditionshaus „Beim Schusterbäck“ in Rosenheim! Eine historische Bäckerei im Inn-Salzach-Stil! Ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Altstadtlage! Im Ensemble „Äußerer Markt“ – in unmittelbarer Nähe zum Ludwigsplatz und zur Fußgängerzone – ist dieses denkmalgeschützte Stadthaus zu finden. Bereits im Jahr 1560 wurde es errichtet und ist seither aus dem Stadtbild nicht mehr wegzudenken. Nun möchte Sie der attraktive Altstadtschatz von seinem gewaltigen Potenzial überzeugen. Haben Sie eine Idee, wie Sie ihn in Zukunft nutzen möchten?

Das Baudenkmal

Ehemaliges Bürgerhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

3 Etagen

2 Ladengeschäfte im EG

12 Zimmer

Teilweise unterkellert

Dachboden

Holzfenster

Holzdielen, Steinboden, Fliesenboden

2 Ladengeschäfte vermietet

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau

Fernheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Rosenheimer Handwerkerhaus des 16. Jahrhunderts

Ein für Rosenheim typisches Innenstadtgebäude des 16. Jahrhunderts stellt sich vor!

Bereits um 1560 dürfte das Bäckereianwesen im Ensemble „Äußerer Markt“ entstanden sein. Im Jahr 1592 war es in Besitz des Bäckers Georg Schuster, von dem es seinen Hausnamen „Beim Schusterbäck“ erhielt. Vom großen Marktbrand im Jahr 1641 blieb das Anwesen nicht verschont und noch im gleichen Jahr erhielt das Handwerkerhaus – laut dendrochronologischer Untersuchung – seine neue Dachkonstruktion.

Auch der Umbau des Gebäudes vom traditionellen Giebelhaus zum Grabendachbau mit Vorschlussmauer fand noch vor 1800 statt. Seither präsentiert sich das Handwerkerhaus im Inn-Salzach-Stil. Selbst einige Ausstattungsdetails – wie etwa Türblätter und Dachgeschossfenster – haben sich aus dieser Zeit erhalten.

Weitere Baumaßnahmen an Oberflächen und Ausbauteilen Anfang des 20. Jahrhunderts verhalfen dem dreigeschossigen Bau – mit 4 Fensterachsen zur Straßenseite – zu seinem heutigen Erscheinungsbild. Bis ins Jahr 1902 wurde das Gebäude durchgehend als Bäckerei genutzt. Nach 22jähriger Unterbrechung und Umbau zum Schnupftabakladen fand das Gebäude durch Georg Winkler – dem Großvater der heutigen Eigentümerin – wieder zu seiner ursprünglichen Nutzung zurück. Dieser führte den Bäckereibetrieb bis in die 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts fort.

Damals wie heute überzeugt das teilweise unterkellerte Altstadtgebäude mit einer beachtlichen Wohn-/ Nutzfläche von ca. 376,13 m². Das Erdgeschoss wird seit jeher gewerblich genutzt. Hier treffen Sie derzeit auf 2 Ladengeschäfte, wobei der Laden zur Rechten über eine Nutzfläche von ca. 29,00 m² sowie ein anschließendes Büro und einen Nebenraum verfügt. Der Laden zur Linken weist eine Nutzfläche von ca. 11,69 m² auf und besitzt ebenfalls einen Nebenraum. Weitere 93,68 m² Nutzfläche fallen auf die im rückwärtigen Bereich befindlichen Anbauten, die vormals von der Bäckerei als Backstube, Backofen etc. genutzt wurden. Beide Ladengeschäfte sind derzeit vermietet.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Wohnung von ca. 120,96 m² Größe. Diese beeindruckt durch ihre 4 Zimmer sowie 3 kleinere Kammern unterschiedlicher Größe.

Im 2. Obergeschoss schließt sich eine weitere ca. 120,96 m² große Wohnung mit gleichem Grundriss an. Diese verfügt ebenfalls über 7 Zimmer unterschiedlicher Größe.

Das niedrige Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und stellt zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung.

Vom traditionellen Bäckereianwesen zum modernen Wohn- und Geschäftshaus

Starten Sie mit diesem historischen Bäckereianwesen in die Zukunft! Nutzen Sie das Potenzial des Gebäudes und schaffen Sie begehrten Wohn- oder Geschäftsraum mitten im Stadtzentrum! Derzeit sind beide Ladengeschäfte im Erdgeschoss vermietet. Die Wohnungen im Obergeschoss stehen leer.

Um das gesamte Gebäude einer optimalen Nutzung zuzuführen, bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung. Hierbei sollte der historische Grundriss respektiert und bestehende historische Ausstattung erhalten werden.

Auf Wunsch kann das Erdgeschoss weiter von zwei Ladengeschäften genutzt werden. Beide Geschäfte können auf Wunsch um die ehemaligen Bäckereiräume in den rückwärtigen Anbauten (Backofen, Backstube etc.) erweitert werden. Auch im 1. Obergeschoss ist eine gewerbliche Nutzung – in Form von Büro-, Kanzlei- oder Praxisräumen – denkbar. Das 2. Obergeschoss eignet sich bestens für eine zukünftige Wohnnutzung. Zudem kann der kleine Innenhof im rückwärtigen Bereich durch eine Neugestaltung zum zukünftigen Wohnkomfort beitragen.

Eine genehmigte Planung zur Reaktivierung des Gebäudes liegt vor.

Was immer Sie auch planen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Anwesen nicht verzichten. Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Zusätzliche Modernisierungen der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) können durchgeführt und auch denkmalgerechte energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) können ins Auge gefasst werden.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Einzeldenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und ggf. Fördermittel (u. a. im Rahmen der Städtebauförderung) hoffen.

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.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen wartet im Zentrum von Rosenheim auf Sie. In unmittelbarer Nähe zum Ludwigsplatz (Grüner Markt) und zur Fußgängerzone (Mitteltor) ist es zu finden. Rund 64.000 Einwohner leben in der kreisfreien Stadt im Inntal, die durch ihre herrliche Lage zwischen Chiemgau, Chiemgauer Alpen und Mangfallgebirge begeistert. Zugleich zeichnet sich Rosenheim als wichtiger Verkehrsknotenpunkt zwischen München, Salzburg, Innsbruck und Italien aus. Wen es beruflich und privat ins Voralpenland zieht, für den führt an dieser Immobilie kein Weg vorbei.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie in der drittgrößten Stadt Oberbayerns. Ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben ist fußläufig in wenigen Minuten von Ihrem neuen Anwesen zu erreichen. Dazu bietet Rosenheim eine ausgezeichnete Kinderbetreuung mit Kindertagesstätten und Schulen jedes Bildungszweiges. Auch die medizinische Versorgung mit Apotheken, Allgemein- und Fachärzten sowie mehreren Kliniken spricht für sich.

Rosenheim besitzt aufgrund seiner Lage einen äußerst hohen Freizeitwert. Die Nähe zum Chiemsee (ca. 21 km), zum Simssee (ca. 12 km) und zu den Bergen am nördlichen Alpenrand – dem Wendelstein, dem Hochries und der Kampenwand – machen Rosenheim zum beliebten Wohn- und Ferienort. Die traumhaft schöne Landschaft des Voralpenlandes lässt sich im Sommer bestens beim Wandern, Mountainbiken oder auch Gleitschirmfliegen erkunden. Im Winter laden die nahe gelegenen Skigebiete zum Skifahren, Langlaufen oder Rodeln ein. Wer dabei sein sportliches, kulturelles oder soziales Engagement gerne mit Gleichgesinnten teilt, den heißen die zahlreichen Vereine der Stadt herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Rosenheim garantiert. Nahe der Stadt liegt das Inntaldreieck, von dem die Inntal-Autobahn (A12) und die Autobahn München - Salzburg (A8) abzweigen. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Bad Aibling (ca. 11 km) und in weniger als einer halben Stunde kommen Sie in Prien am Chiemsee (ca. 21 km) oder Miesbach (ca. 28 km) an. Auch für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 66 km) müssen Sie nicht mal eine Fahrstunde einplanen und selbst Salzburg (ca. 89 km) erreichen Sie in etwa 60 Minuten.

Zudem ist Rosenheim bestens an den ÖPNV angebunden. Rosenheim liegt an den Bahnstrecken München - Salzburg, München - Verona sowie Salzburg - Innsbruck. Die Fahrt nach München dauert nicht länger als 44 Minuten.



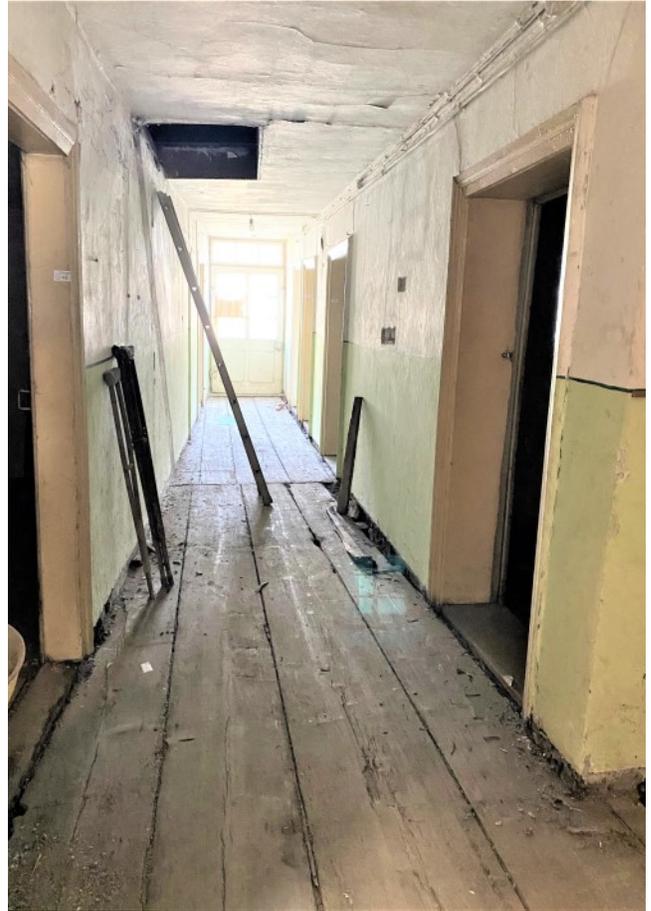
© (E. Atar) Teeladen im EG



© (E. Atar) Einladendes Geschäft im EG



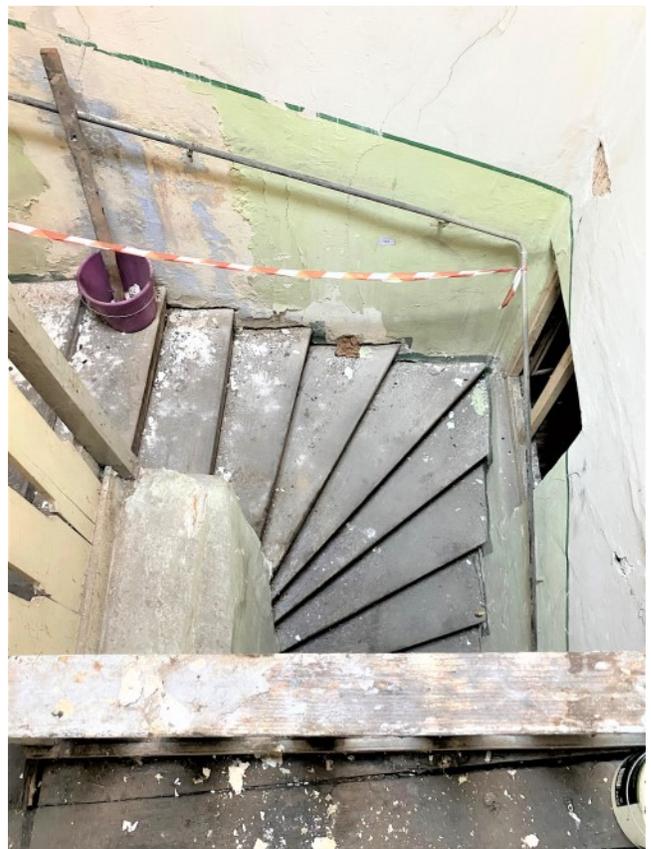
© (E. Atar) Neugestaltbares Zimmer



© (E. Atar) Flurbereich im EG



© (E. Atar) Historischer Wohnraum



© (E. Atar) Treppenaufgang in die oberen Etagen