



Exposé



© BLfD

Wohnhaus

95326
Kulmbach

Kaufpreis:
250.000 €, VB

Ansprechpartnerin:
Christine Baumann
Eigentümerin des Anwesens

Tel.: 09221 - 76 226
Mobil: 0175 - 708 94 26
E-Mail: herbertbaumann46@gmail.com

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.



© (H. Baumann) Historisches Wohnhaus am Fuße der Plassenburg

Kulmbacher Altstadt Highlight - Historisches Wohnhaus mit modernem Wohnkomfort am Fuße der Plassenburg!



© BLfD / H. Baumann

Wohnfläche: ca. 100 m²

Baujahr: 1570

Grundstücksfläche: ca. 100 m²

Modernisiertes, vermietetes Wohnhaus in der Altstadt von Kulmbach

Ein Altstadtgebäude am Fuße der Plassenburg! Unterhalb einer der schönsten Burganlagen Deutschlands! Ein historisches Wohnhaus in der heimlichen Hauptstadt des Bieres, in der Thomas Gottschalk aufgewachsen ist! In der malerischen Altstadt der oberfränkischen Kreisstadt Kulmbach wartet ein äußerst attraktives Stadthaus auf Sie. Dieses wurde bereits im Jahr 1570 – nach dem großen Stadtbrand von 1553 – errichtet und in den letzten Jahrzehnten modernisiert. Während sich im Erdgeschoss eine 1-Zimmer-Wohnung befindet, ist im Obergeschoss eine 70 m² große 3-Zimmer-Wohnung anzutreffen. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet. Über einen kleinen Verbindungsbau schließt ein weiteres Wohngebäude an, das auf Wunsch zusätzlich erworben werden kann. Wenn Sie auf der Suche nach ansprechendem Wohnraum oder einer soliden Geldanlage sind, sollten Sie einen Blick auf diese denkmalgeschützte Innenstadtimmobilie werfen!

Das Baudenkmal	Wohnhaus Zustand: Altbau, modernisiert, gepflegt Teilweise unterkellert (Kriechkeller) 2 Wohneinheiten 2 Etagen 5 Zimmer Dachgeschoss ggf. ausbaufähig Einbauküche 2 Bäder mit Wanne / Dusche Kunststofffenster Kunststoffboden, Laminat, Fliesenboden Fernblick auf die Plassenburg Vermietet
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: Gas, Elektro Zentralheizung
Förderung	Denkmalschutz-AfA Sanierungs-AfA Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Attraktives Wohnhaus des späten 16. Jahrhunderts in reizvoller Altstadtlage

Im Altstadtensemble von Kulmbach wartet dieses äußerst ansprechende Wohngebäude auf seinen neuen Eigentümer. In zentraler und dennoch sehr ruhiger Innenstadtlage ist das wohl mittelalterliche Bürgerhaus zu finden, dessen historische Spuren bis ins Jahr 1570 zurückreichen. Dieses wurde nach dem verheerenden Stadtbrand im Jahr 1553 von den Grundmauern ab neu aufgebaut, wobei in den Seitenwänden konstruktives und in den Giebelwänden Zierfachwerk eingearbeitet wurde. Ein grundlegender Umbau erfolgte im 18. Jahrhundert, wobei die Versteinerung der Wände in Erd- und Obergeschoss erfolgt sein dürfte.

Die früheren Eigentümer des Hauses und deren Berufe sind dank des im Stadtarchiv befindlichen Häuserbuches von Kulmbach ab 1556 lückenlos nachweisbar. Das Stadthaus befand sich u. a. im Besitz von Stadtschreibern, Soldaten, Wirten, Schneidern, einem Bürgermeister und über lange Zeit von Büttnern. Diese übten ihr Handwerk im Erdgeschoss des Hauses aus, zu welchem sich an der Rückseite ein „Gärtlein“ anschloss, das in jüngerer Vergangenheit zu einer abgeschlossenen Werkstatt bzw. einem Lagerraum umgebaut wurde. Im letzten Jahrhundert wurde das Haus als Werkstatt und Ausstellungsraum für Möbelschreiner genutzt. Eine umfassende Sanierung des Gebäudes fand in den 1970er Jahren statt, welche grundlegende Änderungen der bauzeitlichen Struktur mit sich brachte. Eine Freilegung des Giebelfachwerks erfolgte im Jahr 2000 und brachte dem bis daher komplett verputzten Bau seinen ursprünglichen Charme zurück. Zusätzliche Maßnahmen sind allein im Giebelbereich durchzuführen.

Damals wie heute ist das historische Handwerkerhaus von seiner Giebelseite zugänglich. Im Erdgeschoss treffen Sie auf ein vermietetes 1-Zimmer-Apartment mit Wohnraum. Küche und Bad mit Dusche. Dieses verfügt über eine Wohnfläche von ca. 30 m². An die 1-Zimmer-Wohnung schließt ein großzügiger Lagerraum an, welcher das Haus mit seinem dahinterliegenden Nachbargebäude verbindet.

Das anschließende, über das Erdgeschoss vorkragende Obergeschoss diente den Eigentümern seit jeher als Wohnraum. Hier stoßen Sie auf eine ebenfalls vermietete, ca. 70 m² große 3-Zimmer-Wohnung. Diese verfügt über eine Wohnküche, Wohn-/ Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Badzimmer mit Badewanne und einen Abstellraum.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Ein Ausbau und die Schaffung von zusätzlicher Wohn-/ Nutzfläche von ca. 50 m² ist – nach Absprache mit den zuständigen Behörden – ggf. denkbar. Eine komplette Neueindeckung des Daches erfolgte im Jahr 2000.

In das ehemalige Handwerkerhaus ist längst moderner Wohnkomfort eingekehrt. Bevor dies geschah, wurden Aufmaßpläne angefertigt, eine Bauefügeuntersuchung und eine bauphysikalische Untersuchung durchgeführt sowie ein Tragwerksgutachten erstellt, welche dem Eigentümer vorliegen und eingesehen werden können.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Kulmbach sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Wohnhaus (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.

Lagebeschreibung

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus wartet in der Altstadt von Kulmbach – ca. 20 km nördlich von Bayreuth und ca. 50 km nordöstlich von Bamberg – auf Sie. An die 26.000 Einwohner leben in der ehemaligen Markgrafenstadt, die am Zusammenfluss des Roten und Weißen Mains und damit unweit des Fichtelgebirges, des Frankenwalds und des Thüringer Walds liegt. Kulmbach ist bekannt für seine über der Altstadt thronenden Plassenburg, eine der imposantesten Burganlagen Deutschlands, sowie für ihre zahlreichen Brauereien, die für Biere von Weltruf sorgen. Dazu zeichnet sich Kulmbach durch seine Infrastruktur aus und ist durch seine hohe Lebensqualität ein idealer Standort für unternehmerischen Erfolg.

Kulmbach bietet seinen Einwohnern alles was das Herz begehrt. Große und kleine Geschäfte – darunter das Fritz Einkaufszentrum – sorgen für umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Selbstverständlich kann sich auch das kulinarische Angebot in der sog. „Bierstadt“ sehen lassen. Auch die Kinderbetreuung und das Bildungsangebot der Stadt sind vorbildhaft. Neben zahlreichen allgemeinbildenden Schulen hat Kulmbach eine Realschule, zwei Gymnasien, eine PTA-Schule, eine Lebensmitteltechnikerschule sowie eine Fachakademie für Neue Medien. Vor fünf Jahren wurde Kulmbach zudem zum Universitätsstandort bestimmt.

Auch als Wirtschaftsstandort kann Kulmbach glänzen. Zahlreiche Firmen mit weltweiten Niederlassungen sind in Kulmbach ansässig. Als drittgrößtem Lebensmittelstandort Bayerns haben in Kulmbach viele Firmen mit der Herstellung und der Überwachung von Lebensmitteln zu tun: Bier, Gewürze, Backmischungen und -zutaten werden hier erzeugt, aber auch das Kompetenzzentrum für Ernährung, die Lebensmittelkontrollbehörde, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie die Bundesanstalt für Fleischforschung, nun umbenannt in „Max-Rubner-Institut“, haben hier ihren Sitz.

Das Erholungs- und Freizeitangebot in und um Kulmbach könnte reicher kaum sein: ein gut ausgebautes Radwegenetz nicht nur entlang des Mains, markierte Wanderwege, Wassersportmöglichkeiten in den Seen der Naherholungsgebiete, Frei- und Hallenbad, Eisbahn, Skaterbahn, Tennisplätze, eine Dreifachturnhalle und mehrere Fußball- und Sportvereine halten vielfältige Möglichkeiten für jeden Sportbegeisterten bereit.

Natürlich kommen die Kulmbacher auch kulturell auf ihre Kosten. Die Plassenburg beherbergt das weltgrößte Zinnfigurenmuseum sowie das Landschaftsmuseum Obermain. Der Burghof, der mit einem Restaurant und Café aufwartet, dient mit seinen reich geschmückten Arkadengängen alljährlich im Juli als Kulisse für eine einwöchige Open-Air-Konzertreihe mit internationalen Musikern und Bands. Darüber hinaus finden beim 9 Tage währenden Bierfest im Sommer, bei dem traditionell der Büttnertanz vor dem Rathaus aufgeführt wird, beim Altstadtfest und der jeweils im April stattfindenden Motorradsternfahrt mit dem Endziel Kulmbach Menschen aus aller Herren Länder den Weg nach Kulmbach.

Attraktive Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Kulmbach garantiert. Die Autobahnauffahrt zur A70 liegt nur ca. 8 km, die Anschlussstelle zur A9 ca. 15 Minuten entfernt. Nur 25 Minuten trennen Sie von Bayreuth (ca. 20 km) und in rund einer halben Stunde kommen Sie in Lichtenfels (ca. 32 km) an. Für den Weg nach Bamberg (ca. 50 km) oder Coburg (ca. 52 km) müssen Sie etwas 50 Minuten einplanen und selbst die Strecke nach Nürnberg (ca. 115 km) können Sie in 75 Minuten zurücklegen.

Auch an den ÖPNV ist Kulmbach gut angebunden. Die Stadtbuslinien verbinden alle Stadtteile sowie die Innenstadt miteinander und verkehren teilweise im Halbstundentakt. Der Bahnhof von Kulmbach liegt u. a. an den Bahnstrecken Coburg - Bayreuth sowie Lichtenfels - Nürnberg und bietet eine gute Zuganbindung nach nah und fern.



© (BLfD) Historisches Wohnhaus mit malerischem Fachwerk-
giebel



© (H. Baumann) Freigelegter Fachwerkgiebel



© (H. Baumann) Herrlicher Altstadtbau mit Sandsteinsockel



© (H. Baumann) Treppe ins OG



© (H. Baumann) Eingangsbereich und Treppenhaus



© (H. Baumann) Wohnbereich im EG



© (H. Baumann) Duschbad im EG-Apartment



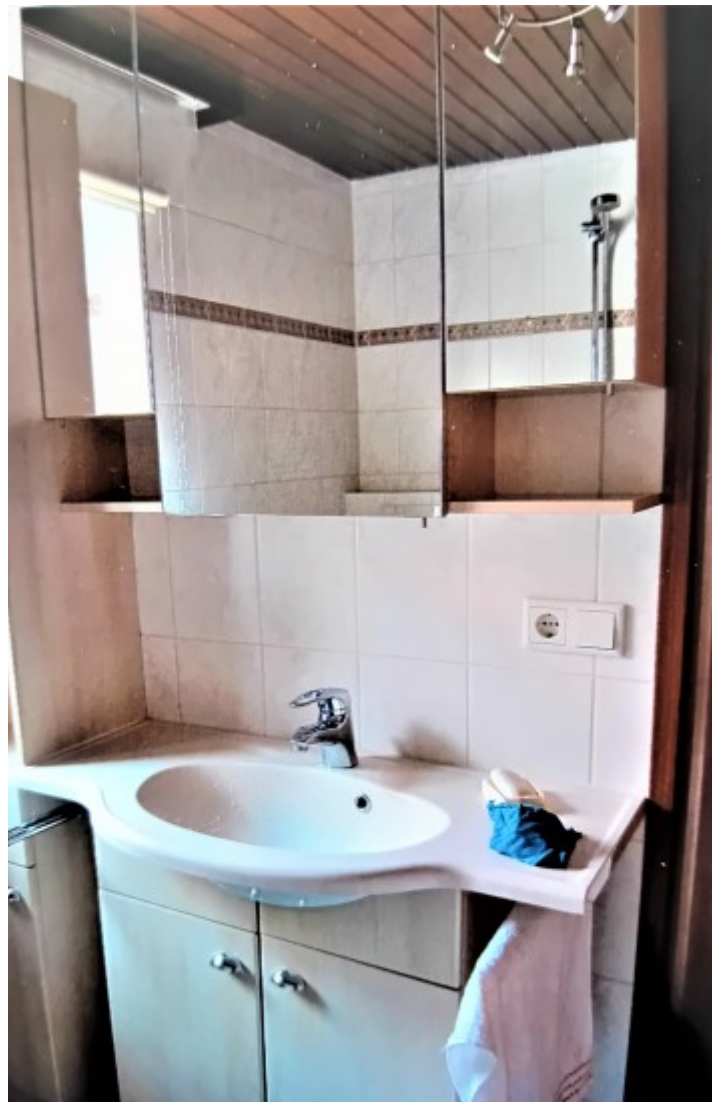
© (H. Baumann) Wohnzimmer im OG



© (H. Baumann) Küche im OG



© (H. Baumann) Platz für die Waschmaschine im Badezimmer



© (H. Baumann) Badezimmer im OG