



# Exposé

Zwei Mehrfamilienhäuser mit Wehrturm

95346 Stadtsteinach

Kaufpreis: auf Anfrage



© T. Rieger

Ansprechpartner:  
Tobias Rieger  
Rieger Immobilien UG

Mobil: +49 (0)171 - 1074 124  
E-Mail: [info@rieger-immobilien.eu](mailto:info@rieger-immobilien.eu)

## Historie, Charme und Altstadtflair - Attraktives Wohn- und Geschäftsanwesen (10 Einheiten) mit atemberaubendem Wehrturm!



© T. Rieger

Wohnfläche (gesamt): ca. 538,37 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 750 m<sup>2</sup>

Baujahr (Vordergebäude): 1801

### **Außergewöhnliches Altstadtanwesen mit historischem Wehrturm in bester Innenstadtlage**

Ein Traditionsanwesen in prominenter Altstadtlage! Eine denkmalgeschützte Gebäudegruppe mit Seltenheitswert! Ein althrwüriges Wohn- und Geschäftshaus samt Wohngebäude mit integriertem Stadtturm! Solch eine historische Rarität steht im Altstadtensemble der oberfränkischen Kleinstadt Stadtsteinach, zwischen Kronach und Kulmbach, zum Verkauf. Sein mächtiger Mansardwalmdachbau mit markanter Sandsteinfassade liegt in unmittelbarer Marktplatznähe. Sein rückwärtiges Wohngebäude schließt einen historischen Wehrturm in sein Wohnkonzept mit ein. Wenn Sie auf der Suche nach einer ganz besonderen Immobilie sind, führt Sie Ihr Weg direkt nach Stadtsteinach im Frankenwald!

<b>Das Baudenkmal</b>	<p>Ehemaliges Gasthaus „Zum Löwen“ (Vordergebäude), Wohnhaus mit Wehrturm (Hintergebäude), Schuppen</p> <p>Zustand: Altbauten, gepflegt</p> <p>Gewölbekeller (Vordergebäude)</p> <p>Zimmer (gesamt): 18</p> <p>Badezimmer (gesamt): 9</p> <p>Holzfenster</p> <p>Innenhof</p> <p>Garten</p> <p>Vermietet</p> <p>Mtl. Gesamtmieteinnahmen: Kaltmiete 3.470 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen 1.280 €</p>
<b>Energie / Versorgung</b>	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivbau (Vordergebäude)</p> <p>Energieträger: Gas</p> <p>Blockheizkraftwerk (Baujahr 2012)</p>
<b>Förderung</b>	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
<b>Käuferprovision</b>	<p>3,57 % inkl. MwSt. des notariellen Kaufpreises</p>

## **Attraktives Innenstadtanwesen im historischen Altstadtensemble**

Die zum Verkauf stehende Gebäudegruppe setzt sich aus drei denkmalgeschützten Bauten (Einzeldenkmälern) zusammen, die sich um einen kleinen Innenhof gruppieren.

Das ehemalige Gasthaus „Zum Löwen“ (Vordergebäude), welches nach Sanierung als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird, ist zum Marktplatz hin ausgerichtet. Sein Erdgeschoss wird gewerblich genutzt, während das Obergeschoss sowie das ausgebaute Mansarddachgeschoss der Wohnnutzung dienen.

Im rückwärtigen Bereich des Anwesens finden Sie das langgestreckte Wohngebäude (Hinterhaus). Dieses schließt direkt an die historische Stadtmauer an und integriert den angrenzenden Stadtturm in sein Wohnkonzept. Nach seiner Sanierung in den 1980er Jahren bietet das Wohngebäude Platz für drei Wohneinheiten unterschiedlicher Größe.

Nahezu rechtwinklig rundet ein massiv erbauter, eingeschossiger Schuppen den Innenhof ab, der ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Der kleine Bau kann auf Wunsch als Werkstatt etc. eine neue Nutzung finden.

Hinzu kommt ein im Innenhof befindlicher, kleiner Garten, der das Anwesen zum perfekten Wohn- und Rückzugsort in der historischen Altstadt macht.

## **Altehrwürdiges Gasthaus (Vordergebäude) des frühen 19. Jahrhunderts**

Das ehemalige Gasthaus „Zum Löwen“ kann auf eine mehr als 200jährige Geschichte zurückblicken. Im Jahr 1801 wurde der zweigeschossige Mansardwalmdachbau mit gegliederter Steinquaderfassade errichtet und ist seither fester Bestandteil des Altstadtensembles. Auch wenn heute allein das steinerne Wappen eines Löwen über dem Eingangsportal an die ehemals gastronomische Nutzung erinnert, hat das beachtliche Bauwerk mit seinem Gurtgesims und seinen markanten Portal- und Fenstergewänden nichts von seinem stadtbildprägenden Charakter verloren. Im Jahr 1979 wurde die Fassade des ehemaligen Gasthauses saniert und 1991 ging es in den Besitz des heutigen Eigentümers über. Dieser hat den stattlichen Bau – in enger Abstimmung mit den Behörden – stetig erneuert und modernisiert, so dass es sich heute als attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage präsentiert.

Davon können Sie sich überzeugen, sobald Sie das Gebäude – mit 7 Fensterachsen zur Traufseite – durch sein mittig angebrachtes Eingangsportal betreten. Im Erdgeschoss treffen Sie heute auf einen stilvoll eingerichteten Friseursalon sowie die dazugehörigen Nebenräume.

Eine historische Treppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort wartet die großzügige Wohnung des derzeitigen Eigentümers – mit ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche – auf Sie. Diese begeistert vor allem durch ihr beachtliches Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich. Vier weitere Zimmer, eine Küche mit kleiner Speisekammer sowie ein Tageslichtbad vervollständigen die exquisite Wohnung, die gehobenen Wohnkomfort verspricht. |

Im anschließenden Mansarddachgeschoss sind 5 Monteurzimmer – mit jeweils ca. 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche – zu finden, welche derzeit alle vermietet sind. Jede Wohneinheit verfügt über 1 Zimmer, Küche und Bad.

Das darauffolgende Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und bietet zwei Zimmer sowie einen großzügigen Dachbereich, der vormals als Lager genutzt wurde.

## **Einzigartiges Wohngebäude (Hintergebäude) mit historischem Wehrturm**

Nicht allein das ehemalige Gasthaus begeistert, auch das teils begrünte Rückgebäude birgt einen ganz besonderen Reiz. Der wohl ebenfalls um 1800 entstandene Bau mit biedermeierlichem Charakter grenzt direkt an die historische Stadtmauer an und schließt einen historischen Wehrturm in sein Wohnkonzept mit ein. In den 1980ziger Jahren wurde das Gebäude vom Eigentümer umfassend saniert und dient heute als Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten.

Vom Innenhof Ihres zukünftigen Anwesens haben Sie Zugang zu dem optisch äußerst ansprechenden Wohnhaus. Durch das mittig angebrachte Eingangsportal gelangen Sie zur Rechten in ein modernes, helles 1-Zimmer-Appartement – auf ca. 37,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche – mit Küche, Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss. Zur Linken treffen Sie auf eine freundliche, ca. 54,11 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung. Diese bietet Ihnen ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine anschließende Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Das Highlight der Wohnung ist das dritte Zimmer, welches sich im historischen Wehrturm befindet. Mit seinen noch vorhandenen Schießscharten stellt der integrierte Wehrturm eine eindrucksvolle Bereicherung des Wohnraums dar.

Eine weitere Wohnung folgt im Obergeschoss, die sich über die ganze Etage erstreckt. Auf nahezu 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie 4 großzügige Zimmer, welche eine besondere Wohnatmosphäre garantieren. Das absolute Highlight der Wohnung bildet wiederum das Turmzimmer, das gekonnt in den Wohn- und Essbereich einbezogen wird. Diesem schließen sich zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC an.

## Lagebeschreibung

Das zu erwerbende Anwesen finden Sie im Herzen der Altstadt von Stadtsteinach, zwischen Kronach und Kulmbach, im nordöstlichen Oberfranken. Die rund 3.100 Einwohner zählende Kleinstadt liegt im wildromantischen Steinachtal am Fuße des Frankenwaldes. Landschaftliche Schönheit und historisches Flair zeichnet den überregional bekannten Erholungsort aus, der durch seine Sehenswürdigkeiten und sein Freizeitangebot überzeugt.

Was immer das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Stadtsteinach. Die Stadt bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – Supermärkte, Baumarkt, Apotheke etc. – und auch das umfangreiche gastronomische Angebot kann sich sehen lassen. Ihre Kinder können den örtlichen Kindergarten oder die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen im nahe gelegenen Kulmbach offen. Auch ein Alten- und Pflegeheim ist in der Stadt anzutreffen und eine gute ärztliche Versorgung wird durch ortsansässige Allgemeinmediziner sowie eine Tierklinik gewährleistet.

Stadtsteinach ist der ideale Ort, um Erholung vom Alltag zu finden. Die herrliche Naturlandschaft des Steinachtals sowie des Frankenwaldes lässt sich bestens auf den zahlreichen Wander- und Radwegen sowie den ausgewiesenen Mountainbike-Routen rund um die Stadt erkunden. Dazu sorgen verschiedene Sehenswürdigkeiten, Sport- und Freizeiteinrichtungen dafür, dass Sie an jedem Tag etwas Neues erleben können. Ob im Freizeitbad, auf dem Flugberg beim Gleitschirmfliegen, auf den Tennisplätzen, der Schießsportanlage oder der Kegelbahn, Stadtsteinach hat für Jung und Alt etwas zu bieten.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur B303 garantiert. Stadtsteinach liegt nur etwa eine Viertelstunde von Kulmbach (ca. 15 km) entfernt und bereits in 20 Minuten kommen Sie in Kronach (ca. 19 km) an. Von Bayreuth (ca. 31 km), Burgkunstadt (ca. 29 km) und Münchberg (ca. 27 km) trennt Sie nur etwa eine halbe Fahrstunde. Auch die Städte Bamberg (ca. 53 km) und Coburg (ca. 52 km) erreichen Sie in weniger als einer Fahrstunde. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 116 km) müssen Sie etwa 80 Minuten einplanen.

## **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.

## **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.



© (T. Rieger) Das ehemalige Gasthaus „Zum Löwen“



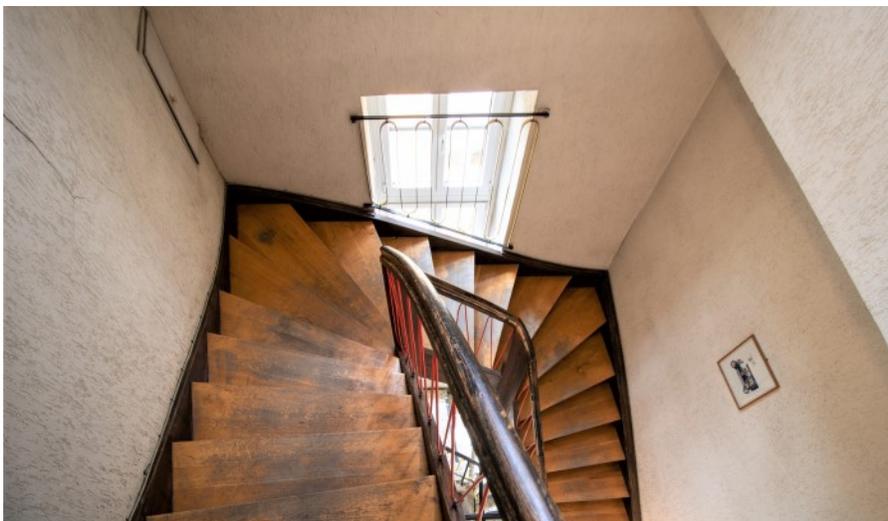
© (T. Rieger) Mächtiger Mansardwalmdachbau des frühen 19. Jahrhunderts



© (T. Rieger) Großzügiger Gewerbebereich im EG



© (T. Rieger) Attraktiver Friseursalon im EG



© (T. Rieger) Historische Treppe in die oberen Etagen



© (T. Rieger) Geräumige Wohnung im 1. OG



© (T. Rieger) Ansprechendes Wohn- und Esszimmer



© (T. Rieger) Stilvoll gestalteter Wohnraum



© (T. Rieger) Monteurzimmer im Mansarddachgeschoss



© (T. Rieger) Monteurzimmer im 2. OG



© (T. Rieger) Gewölbekeller des ehemaligen Gasthauses



© (T. Rieger) Ansprechendes Wohngebäude



© (T. Rieger) Historisches Wohnhaus und Schuppen



© (T. Rieger) Wehrturm der Stadtbefestigung



© (T. Rieger) Malerischer Stadtturm an der Stadtmauer



© (T. Rieger) Turmzimmer der EG-Wohnung (links)



© (T. Rieger) Wohnzimmer der EG-Wohnung (links)



© (T. Rieger) Wohnraum mit anschließender Küche im EG (rechts)



© (T. Rieger) Großzügige Wohnung im OG



© (T. Rieger) Wohn- und Esszimmer mit rustikalem Charme



© (T. Rieger) Esszimmer der OG-Wohnung im Turmbereich



© (T. Rieger) Schlafzimmer der OG-Wohnung



© (T. Rieger) Badezimmer der OG-Wohnung