



Exposé

Ehem. Badehaus

96260 Weismain

Mindestgebot: 20.000 €



© A. Göldner

Ansprechpartnerin:
Sarah Fischer
Stadt Weismain

Tel. 09575 - 9220 - 28
E-Mail: sarah.fischer@stadt-weismain.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.



© (A. Göldner) Attraktives Altstadtanwesen

Gestern Badehaus - heute Wohnhaus - morgen Traumhaus — Ihr Fahrplan für die Zukunft dieses Baudenkmals!



© A. Göldner

Wohnfläche: ca. 560 m²

Grundstücksfläche: ca. 420 m²

Baujahr: 1702

Ehemaliges Badehaus in der mittelalterlichen Altstadt von Weismain am Obermain

Splish, splash, I was taking a Bath! Über ein Jahrhundert war dies in dem ehemaligen Badehaus von Weismain Programm. Am Rande der mittelalterlichen Altstadt dieses fränkischen Städtchens im Städtedreieck Bamberg - Bayreuth - Coburg ist es seit dem Jahr 1702 zu finden. Dort diente es im 18. Jahrhundert als öffentliche Badeanstalt, bevor es von ortsansässigen Ärzten überwiegend als Praxis- und Wohngebäude genutzt wurde. Nun liegt es in Ihrer Hand, wie die Zukunft dieses beeindruckenden Walmdachbaus - unterteilt in zwei Gebäudehälften - aussehen soll. Sie müssen nur Ihr Gebot abgeben!

Das Baudenkmal

Ehem. Badehaus

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

2 Gewölbekeller

2 Etagen

Dachboden

Tageslichtbad mit Dusche und WC

Holzfenster

Fliesenboden, Holzdielen

Garten

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historisches Wohn- und Praxisgebäude am Rande der mittelalterlichen Altstadt

Das ehemalige Badehaus von Weismain steht zum Verkauf. Direkt bei der historischen Stadtmauer ist der stattliche Walmdachbau zu finden, der schon bald Ihnen gehören kann.

Seit seiner Neuerrichtung im Jahr 1702 diente er als öffentliche Badeanstalt, die hauptsächlich von den ärmeren Bevölkerungsschichten der Stadt genutzt wurde. Die Abwässer des Badebetriebs konnten durch die Nähe zur Befestigungsmauer problemlos in den Stadtgraben geleitet werden. Gegen Ende des 18. Jahrhunderts verloren die Badehäuser an Bedeutung und das beeindruckende Anwesen wurde an den Chirurgen Johann Hofmann verkauft, der es noch für kurze Zeit weiterführte. Anfang des 19. Jahrhunderts wurde die Badestube aufgegeben, das Gebäude womöglich erweitert und fortan wohl überwiegend als Wohn- und Praxisgebäude genutzt.

Was immer das historische Gebäude erlebt hat, seine einprägsame Erscheinung hat sich der teils verputzte Massivbau bis heute bewahrt. Der attraktive Altstadtbau – mit 7 Fensterachsen zur Traufseite – setzt sich aus zwei Gebäudehälften zusammen. Diese sind jeweils durch einen separaten Eingang von der rechten und linken Frontseite zugänglich. Während die Frontseite verputzt ist, zeigt sich die Gebäuderückseite als unverputzter Sandsteinbau, dem es nicht an historischem Charme mangelt.

Treten Sie nun ein in Ihr zukünftiges Zuhause! Seine beiden Gebäudehälften sind durch einen Durchgang im Erdgeschoss sowie den sog. Hofraum im rückwärtigen Bereich miteinander verbunden.

Sobald Sie die linke Gebäudehälfte – Haus Nr. 15 – durch die historische Eingangstür am linken Gebäuderand betreten, führt Sie ein langer, schmaler Flur zu den historischen Räumen im Erdgeschoss. Zur Straßenseite treffen Sie auf zwei kleinere Wohnräume, welche von einem Längsflur zugänglich sind. Besonders sticht der rückwärtig gelegene Badebereich aufgrund seiner beachtlichen Größe hervor. An ihn schließt sich ein Badezimmer aus jüngerer Zeit an. Am Ende des Flurs treffen Sie auf die historische Treppe, die Sie ins Obergeschoss bringt. Dort warten zwei Räume zur Straßenseite, sowie Küche, Bad und ein weiterer Wohnraum zum Stadtgraben auf Sie. Dazu schafft ein sehr schmaler Raum die Verbindung zum Nachbargebäude (Haus Nr. 13).

Die anschließende Gebäudehälfte – Haus Nr. 17 – ist durch seine Eingangstür am rechten Gebäuderand betretbar. Durch den langen Flur gelangen Sie zu drei Wohnräumen sowie einer Toilette zur Straßenseite. Da das Haus früher von Ärzten bewohnt war, könnte man vermuten, dass sich hier - abgetrennt vom Rest des Hauses - womöglich Behandlungsräume befanden. Im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses schließen sich zwei wohl ehemals als Stall genutzte Gewölberäume an. Darunter befindet sich der gepflasterte Hofraum, der eine Verbindung von beiden Gebäudehälften erlaubt und einen Zugang zum Garten bieten. Womöglich wurde er erst zu einem späteren Zeitpunkt versteinert. Über eine historische Treppe geht es weiter ins Obergeschoss. Dieses bietet Ihnen drei kleinere Räume zur Straßenseite und zwei Zimmer zum Stadtgraben hin.

Zudem verfügt das ehemalige Badehaus über zwei Gewölbekeller sowie einen großzügigen Dachboden, der ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden kann.

In welches Zimmer Sie in Ihrem neuen Zuhause auch gehen, die Vergangenheit des Hauses ist in allen Ecken und Winkeln präsent. Traditionelle Holzdielen, stimmungsvolle Fensternischen und historische Türen prägen das Ambiente in dem über dreihundert Jahre alten Gebäude.

Attraktives Innenstadtgrundstück mit zupachtbarem Traumgarten

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 420 m² großen Grundstück in idealer Innenstadtlage.

Am Südrand der Weismainer Altstadt – in unmittelbarer Nähe zur historischen Stadtmauer – ist es zu finden. Der Teil der ebenfalls denkmalgeschützten Stadtbefestigung, der sich hinter dem Badehaus befindet, gehört nicht zu Ihrem zukünftigen Anwesen.

Hinter der Stadtmauer schließt ein ca. 1.900 m² großer Garten an, der Teil des ehemaligen Stadtgrabens ist. Dieser kann auf Wunsch von Ihnen dazugepachtet werden und ist durch drei Zugänge direkt durch die Stadtmauer erreichbar.

Ein Haus für tausend neue Nutzungsideen

Badehaus, Ärztehaus, Wohnhaus – dieser beachtliche Altstadtbau hat schon so manches erlebt. Nun wartet er voll Erwartung darauf, was die Zukunft bringt. Genau hier kommen Sie ins Spiel. Sie entscheiden, wohin die Reise für das historische Innenstadtanwesen geht.

Was immer Sie planen, eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes ist der Schlüssel zum Erfolg. Erste Schritte sind bereits getan. Das bis 2014 bewohnte Gebäude verfügt über einen Gasanschluss sowie eine Gastherme im Obergeschoss. Zeitgemäße Heizkörper sind bereits vorhanden, auch wenn die Heizung derzeit nicht betriebsbereit ist. Auch an einem modernen Tageslichtbad mit Badewanne fehlt es nicht. Zudem wurden die Kanal- und Wasserleitungen sowie der Glasfaseranschluss im Jahr 2021/22 neu verlegt.

Bei zukünftigen Sanierungsmaßnahmen ist der historische Grundriss zu respektieren und die noch vorhandene historische Ausstattung zu erhalten. Des Weiteren sind ggf. am Gebäude aufgetretene Schäden zu beheben.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Anwesen auf keinem Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) kann gedacht werden.

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

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Weismain sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gebäude (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).

Lagebeschreibung

Das ehemalige Badehaus wartet in der historischen Altstadt von Weismain, dem reizenden Städtchen am Rande der Fränkischen Schweiz, auf Sie. Rund 4.800 Einwohner leben in der malerischen Kleinstadt im Städtedreieck Bamberg - Bayreuth - Coburg. Mittelalterliches Flair, typisch fränkische Gastlichkeit und die reizvolle Landschaft entlang des Flusses Weismain zeichnen Ihren neuen Wohnort aus. Wer die herrliche Naturlandschaft am Obermain an jedem Tag erleben möchte, wird dem Charme von Weismain nicht widerstehen können.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Ihrer neuen Heimatstadt. Mehrere Lebensmittelgeschäfte und Gastronomiebetriebe sorgen für das kulinarische Wohl und auch eine gute ärztliche Versorgung ist durch ortsansässige Allgemein- und Zahnmediziner gewährleistet. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grundschule in Weismain besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen im nahegelegenen Burgkunstadt offen.

Weismain ist der ideale Ort, um die Seele baumeln zu lassen. Auf dem weitverzweigten Wander- und Radwegenetz können Sie die Umgebung rund um Weismain kennenlernen. Auch für Kletterer eröffnen sich durch die nahegelegenen Felsformationen beste Bedingungen. Wen es dazu zu den zahlreichen Burgen und Ruinen in der Fränkischen Schweiz zieht, der kann diese auf kurzem Wege erreichen. Zudem haben Sie die Möglichkeit, in den örtlichen Vereinen sportlich, kulturell oder sozial aktiv zu werden.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Weismain garantiert. Von Altenkunstadt (ca. 5 km) und Burgkunstadt (ca. 7 km) trennen Sie nur ca. 10 Minuten. In rund 20 Minuten kommen Sie in Lichtenfels (ca. 19 km) oder Kulmbach (ca. 17 km) an. Die Städte Coburg (ca. 41 km), Bamberg (ca. 42 km) und Bayreuth (ca. 32 km) erreichen Sie in etwas mehr als einer halben Fahrstunde.

Auch an den ÖPNV ist Weismain bestens angebunden. Den nächstgelegenen Bahnhof mit guter Zuganbindung in die umliegenden Städte finden Sie in Burgkunstadt. Die Städte Burgkunstadt oder Lichtenfels sind zudem durch zahlreiche Busverbindungen erreichbar.

Verkauf gegen Gebot

Das historische Badehaus befindet sich im Besitz der Stadt Weismain und wird im Bieterverfahren zum Verkauf angeboten.

Der Mindestpreis beträgt **20.000 €**.

Angebote werden schriftlich oder per E-Mail bis zum 31. März 2024 erbeten.

Eine Besichtigung des Gebäudes ist nach Terminabsprache jederzeit möglich.

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Sarah Fischer

Stadt Weismain

Tel. 09575/9220-28

Mail: sarah.fischer@stadt-weismain.de



© (A. Göldner) Ehemaliges Badehaus am Rande der Altstadt



© (A. Göldner) Beachtliches Wohn- und Praxisgebäude mit zwei Gebäudehälften



© (A. Göldner) Gebäuderückseite mit anschließendem Garten



© (A. Göldner) Attraktives Anwesen am Rande der Fränkischen Schweiz



© (A. Göldner) Modernes Tageslichtbad im EG von Haus Nr. 15



© (A. Göldner) Historischer Eingangsbereich von Haus Nr. 15



© (A. Göldner) Vielseitig gestaltbarer Wohnraum in Haus Nr. 15



© (A. Göldner) Historischer Flur im OG von Haus Nr. 15



© (A. Göldner) Historischer Wohn- und wohl Praxisraum im EG von Haus Nr. 17



© (A. Göldner) Treppenaufgang mit Balustertreppe in Haus Nr. 17



© (A. Göldner) Sog. Hofraum mit Gewölbedecke im EG von Haus Nr. 17



© (A. Göldner) Ehemaliger Stall mit Waschbecken im EG von Haus Nr. 17