

Exposé

92355 Velburg

Kaufpreis: 168.500 €



**Zwei
Stadthäuser**

© Sybille Kuhnt

Ansprechpartnerin:
Sybille Kuhnt
Thomas Schaller Immobilien

Mobil: +49 176 9964 9930
E-Mail: kuhnt@immoschaller.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.



© (S. Kuhnt) Modernes Ladengeschäft in Haus Nr. 4

Zwei vom alten Schlag -

Stimmen Sie mit diesem Altstadtduett ein neues Lied an!



© S. Kuhnt

Haus Nr. 6 : Wohn-/ Nutzfläche: ca. 428,8 m²

Grundstücksfläche: ca. 200 m²

Haus Nr. 4 : Wohn-/ Nutzfläche: ca. 145 m²

Grundstücksfläche: ca. 124 m²

Zwei Oberpfälzer Stadthäuser im malerischen Altstadtensemble von Velburg

Zwei auf einen Streich! Zwei denkmalgeschützte Stadthäuser in einem der bedeutendsten Altstadtensembles der südlichen Oberpfalz! Ein sog. Oberpfälzer Bänderhaus (Bürgerhaus) mit angrenzendem Wohn- und Geschäftshaus, deren Zukunft jetzt beginnt! In der historischen Altstadt von Velburg, der malerischen Kleinstadt auf halbem Wege zwischen Regensburg und Nürnberg, sind die beiden zu finden. Während das ältere Bürgerhaus (ein Einzeldenkmal) bereits im 17./18. Jahrhundert errichtet wurde, ist das allein unter Ensembleschutz stehende Wohn- und Geschäftshaus mit seinem modernen Ladengeschäft erst im 19. Jahrhundert entstanden. Über einen großen Durchbruch sind beide Gebäude miteinander verbunden und warten nun auf einen Altbauliebhaber, der die passende Nutzungsidee für sie hat. Fühlen Sie sich angesprochen?

Das Baudenkmal

Haus Nr. 6 (Einzeldenkmal im Ensemble)

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 2

Zimmer: 7

2 Kellerräume

Dachboden

Holzfenster

Holzdielen

Garage

Leerstehend

Das Baudenkmal

Haus Nr. 4 (nur Ensembleschutz)

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 2

Zimmer: 5 + Ladengeschäft

Ladengeschäft: ca. 33 m²

Dachboden ggf. ausbaufähig

Holzfenster

Laminat, Fliesen-, Kunststoffboden

Leerstehend

Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig
	Haustyp: Massivhaus
	Energieträger: Elektro
	Elektroheizung
	Möglichkeit zum Anschluss an die Fernwärmeversorgung
	Glasfaseranschluss
Förderung	Denkmalschutz-Afa
	Sanierungs-Afa
	Kapitalanlage
Käuferprovision	2,38 % vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

Zwei benachbarte Baudenkmäler im Velburger Altstadtensemble

Die beiden zum Verkauf stehenden Stadthäuser befinden sich im Süden eines der bedeutendsten Stadtensembles der südlichen Oberpfalz. Direkt unterhalb des historischen Rathauses sind sie anzutreffen und prägen durch ihre äußere Erscheinung das Stadtbild.

Bemerkenswertes Oberpfälzer Bänderhaus des 17. / 18. Jahrhunderts

Das Oberpfälzer Bänderhaus mit der Hausnummer 6 – ein im Inneren und Äußeren geschütztes Einzeldenkmal im Altstadtensemble mit ca. 428 m² Wohn-/ Nutzfläche – hat so manche Geschichte zu erzählen. Bereits im 17. / 18. Jahrhundert dürfte das zweigeschossige Bürger- und Handwerkerhaus mit steilem Satteldach und rückwärtigem Stall entstanden sein. Noch heute ist es in vielen Bereichen in seinem bauzeitlichen Zustand erhalten.

Der stattliche Bau ist über einen Treppenaufgang von der Giebelseite zugänglich. Zudem besitzt er einen weiteren Zugang vom ehemaligen Stall aus an der Traufseite. Sein Grundriss hat sich trotz einiger Umbauten im Laufe der Jahrhunderte weitgehend erhalten.

So erschließt sich das Gebäude damals wie heute über einen seitlich versetzten Flur, der Sie zu den historischen Räumen im Erdgeschoss bringt. Zudem gibt es einen größeren Durchbruch, der das Gebäude mit dem Nachbarhaus verbindet. Neben der großen Stube – welche an den drei Fensterachsen auch von außen erkennbar ist – war im Erdgeschoss die traditionelle Rauchkuchl zu finden. Im hinteren Bereich ist der ehemalige Stall anzutreffen, der über die Jahre an die jeweilige Nutzung angepasst wurde. Zuletzt wurde er als Lagerraum sowie als Garage genutzt.

Vom Flur aus bringt Sie eine historische Stiege in den Bruchsteinkeller – eine Längstonne – sowie in einen zweiten Keller, der quer zum Giebel liegt. Vormalig war der Keller auch von der Straßenseite zugänglich, wovon heute noch eine Treppe erzählt.

Über eine historische Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort sind von einem großzügigen Hausplatz aus ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Abstellraum sowie ein Werkraum zugänglich. Die Räume im Obergeschoss bestechen dabei durch ihre ansprechenden Fachwerkwände.

Das anschließende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Dach wurde im Jahr 2003 einer Not- sicherung unterzogen.

Historisches Wohn- und Geschäftshaus des 19. Jahrhunderts

Das benachbarte Wohn- und Geschäftshaus mit der Hausnummer 4 präsentiert sich als giebelständiger, zweigeschossiger Satteldachbau, der allein unter Ensembleschutz steht. Durch seine Breite von allein zwei Fensterachsen und seinen niedrigeren Dachbereich ist er kleiner als das Nachbargebäude, mit dem er durch einen Durchbruch verbunden ist.

Zugänglich ist das kleine Stadthaus – mit einer Nutzfläche von ca. 145 m² – über einen Treppenaufgang von der Giebelseite. Von dort gelangen Sie in das ca. 33 m² große Ladengeschäft mit seinen beiden Schaufenstern. Neben dem Gewerbebereich ist im Erdgeschoss Platz für eine Wohnküche sowie Sanitäranlagen. Im anschließenden Obergeschoss schließen sich ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer an. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut.

Per Sanierung zu einer modernen Nutzung

Beide Stadthäuser wollen gemeinsam in die Zukunft starten! Während das kleinere Wohn- und Geschäftshaus vor nicht langer Zeit noch als Gemüseladen diente, wurde das angrenzende Bürgerhaus allein zu Lagerzwecken genutzt. Nun stehen beide Gebäude leer und streben danach, wieder am Innenstadtgeschehen teilzuhaben.

Eine denkmalgerechte Sanierung der beiden Stadthäuser ist der Schlüssel zum Erfolg. Besonders Augenmerk ist hierbei auf das Bürgerhaus (Haus Nr. 6) zu werfen, da dieses als Einzeldenkmal sowohl im Inneren als auch in seiner äußeren Erscheinung geschützt ist. Bei der Sanierung ist der Grundriss zu respektieren und noch verbliebene historische Ausstattung im Gebäude zu erhalten. Insbesondere ist eine Sanierung der derzeit nur provisorisch notgesicherten Dacheindeckung sowie der im Rahmen einer Notsicherung abgestützten Decken im Erd- und Obergeschoss vorzunehmen.

Das benachbarte Haus Nr. 4 steht allein unter Ensembleschutz. Seine Substanz, die das Äußere des Hauses betrifft, ist zu wahren. Dies heißt, Außenwände, Dachstuhl und die Tragkonstruktion des Hauses müssen in ihrer Substanz erhalten werden. Im Inneren hingegen haben Sie weitgehende Freiheiten für eine Neugestaltung, solange das äußere Erscheinungsbild nicht davon betroffen ist.

Wie immer Ihre Pläne aussehen, auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in den beiden Gebäuden auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch der Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der beiden Baudenkmäler dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel (insb. im Rahmen der Städtebauförderung) hoffen.

Förderung

Beide Gebäude liegen im Baudenkmal Ensemble Altstadt Velburg sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Gebäude mit der Hausnr. 6 (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 (d. h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

Für das Gebäude Hausnr. 4 (im Ensemble, jedoch kein Einzeldenkmal) gilt das Gleiche mit der Einschränkung, dass etwaige Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalförderung und Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG von vornherein nur für solche Instandsetzungsmaßnahmen denkbar sind, die das äußere Erscheinungsbildes des Ensembles betreffen (ggf. also z. B. Fassaden, Dächer, Giebel oder Fenster).

Lagebeschreibung

Die beiden zum Verkauf stehenden Immobilien finden Sie in der historischen Altstadt von Velburg, der malerischen Kleinstadt in Landkreis Neumarkt i. d. Opf, auf halbem Wege zwischen Regensburg und Nürnberg. Velburg liegt am westlichen Hang des Burgbergs mit seiner mächtigen Burgruine, welche sich hoch über dem Tal der Schwarzen Laaber erhebt. Rund 2.200 Einwohner leben in dem Oberpfälzer Städtchen in der reizvollen Landschaft des Bayerischen Jura. Dieses begeistert durch seinen charmanten Stadtplatz, seine farbigen Häuserfassaden, sein prächtiges Rathaus und seine barocke Pfarrkirche.

Alles was Sie für den täglichen Bedarf brauchen, ist in Ihrer neuen Heimatstadt fußläufig gut zu erreichen. In Velburg treffen Sie auf Supermärkte, einen Getränkemarkt, eine Bäckerei, eine Metzgerei und auch eine Apotheke im Stadtzentrum darf nicht fehlen. Ob italienische oder griechische Küche oder doch lieber Oberpfälzer Kost, die zahlreichen Gaststätten in Velburg freuen sich auf Ihren Besuch. Ihre Kinder können den Kindergarten oder die Grund- und Mittelschule der Stadt besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Parsberg oder Neumarkt i. d. Opf. offen. Zudem ist für eine gute ärztliche Versorgung durch Allgemein- und Zahnärzte gesorgt.

Wer Erholung und Entspannung in der herrlichen Naturlandschaft des Bayerischen Jura sucht, ist in Velburg genau richtig. Davon können Sie sich überzeugen, wenn Sie einen Blick vom ca. 621 m hohen Schlossberg mit seiner Burgruine auf die reizvolle Landschaft östlich der Schwarzen Laaber werfen. Hier treffen Sie auf ausgedehnte Mischwälder, Höhlen, Felspartien, stille Wiesentäler und eine reichhaltige Flora und Fauna, die sie auf ansprechenden Wander- und Radwegen entdecken können. Dazu können Sie im Sommer am idyllisch gelegener Badensee mit großer Liegewiese, auf den Tennis- und Sportplätzen oder der 18-Loch Golfanlage sportlich aktiv werden. Im Winter haben Sie die Möglichkeit zum Langlauf auf gespurten Loipen oder zum Skifahren am „Monte Sperlasso“.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Velburg dank der Nähe zur A3 garantiert. Nur 10 Minuten trennen Sie von Parsberg (ca. 10 km) und bereits in einer Viertelstunde kommen Sie in Neumarkt i. d. Opf. (ca. 20 km) an. Die Städte Regensburg (ca. 55 km) und Nürnberg (ca. 62 km) erreichen Sie bequem in ca. 40 Fahrminuten.

Auch an den ÖPNV ist Velburg gut angebunden. Es bestehen regelmäßige Busverbindungen nach Parsberg. Dort befindet sich der nächstgelegene Bahnhof (Bahnstrecke: Nürnberg - Regensburg; Neumarkt i. d. Opf. - Regensburg) mit einer guten Zuganbindung nach nah und fern.



© (S. Kuhnt) Das Stadthaus Nr. 6



© (S. Kuhnt) Wohnraum von „anno dazumal“



© (S. Kuhnt) Treppenaufgang ins OG



© (S. Kuhnt) Historisches Zimmer



© (S. Kuhnt) Neugestaltbarer Raum



© (S. Kuhnt) Historisches Zimmer mit viel Platz



© (S. Kuhnt) Alter Dachstuhl



© (S. Kuhnt) Großzügiger Dachraum



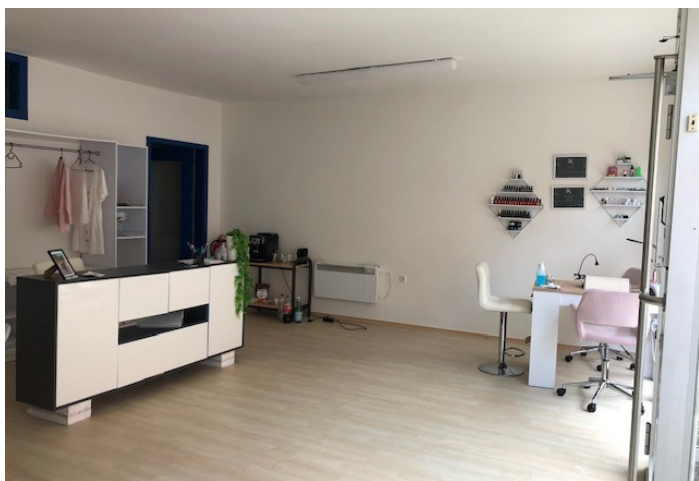
© (S. Kuhnt) Lager im hinteren Gebäudeteil



© (S. Kuhnt) Zugang zum ehemaligen Stall



© (S. Kuhnt) Modernes Ladengeschäft im EG



© (S. Kuhnt) Vielseitig nutzbarer Gewerberaum



© (S. Kuhnt) Wohnraum im OG



© (S. Kuhnt) Das Stadthaus Nr. 4



© (S. Kuhnt) Ansprechender Flur im EG



© (S. Kuhnt) Zeitgemäß gestalteter Flur



© (S. Kuhnt) Vielseitig nutzbarer Wohnraum



© (S. Kuhnt) Großzügiger Dachbereich