

Exposé

Wohnhaus mit Atelieranbau

93155 Hemau

Kaufpreis: 155.000 €



© Ernst Böhm

Ansprechpartner:
Ernst Böhm
Eigentümer des Anwesens

Telefon: 09491 - 95 26 96
Mobil: 0162 - 766 36 32
E-Mail: boehmernst@t-online.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. Böhm) Historisches Foto

Ein Traum für Künstler & Kreative - Ihre Wunschimmobilie zwischen Regensburg und Riedenburg!



© E. Böhm

Wohnfläche (Wohnhaus): ca. 120 m²

Grundstücksfläche: ca. 154 m²

Nutzfläche (Ateliergebäude): ca. 65 m²

Baujahr: 1840

Traditionelles Jura-Wohnhaus mit attraktivem Ateliergebäude im Herzen von Hemau

Wohnen, arbeiten und sich selbst verwirklichen! In einem traditionellen Jurahaus mit jüngerem Ateliergebäude! In idealer Innenstadtlage am Rande des Naturparks Altmühltal! In der Oberpfälzer Kleinstadt Hemau, nahe Regensburg, bietet sich die Gelegenheit für Sie. Dort wartet ein äußerst ansprechendes Jura-Wohnhaus des 19. Jahrhunderts darauf, sich in ein gemütliches Einfamilienhaus mit modernem Wohnkomfort zu verwandeln. Ein markantes Ateliergebäude gleich nebenan bietet dazu geeigneten Raum, um künstlerisch, gewerblich oder gastronomisch aktiv zu werden. Dieses einmalige Anwesen ist perfekt, um beruflich und privat neue Wege zu gehen!

Das Baudenkmal

Wohnhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

2 Etagen

7 Zimmer

Dachboden

Historische Küche

Holzfenster, Sprossenfenster

Fliesenboden

Separates WC

Altane

Holzschuppen

Kleiner Garten

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Heizungsförderung 70 % Kfw

Kapitalanlage

Das Nebengebäude

Nicht denkmalgeschütztes Geschäftshaus

Massivbau

Schaufenster

Freifläche (70 m²)

3 Stellplätze

Käuferprovision

Provisionsfrei

Historisches Wohngebäude in Jurabauweise aus dem 19. Jahrhundert

Dieses historische Wohngebäude am Oberen Stadtplatz von Hemau kann sich sehen lassen. Um 1840 wurde das zweigeschossige Jurahaus mit umrahmten Stichbogenfenstern, mittig angebrachtem Eingangsportal mit darüber liegender Heiligennische sowie jurahaustypischem Flachsatteldach errichtet. Letzte Renovierungen – insbesondere an Dach, Fenstern, Türen und Fassade – fanden in den Jahren 2011 bis 2018 statt. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind jedoch nötig, um das eindrucksvolle Einfamilienhaus – mit ca. 90 m² Wohnfläche – wieder mit Leben zu füllen.

Zugänglich ist Ihr zukünftiges Zuhause von seiner Traufseite. Durch seine geschnitzte Haustür gelangen Sie in den schmalen Hausflur, der Sie zur Rechten in einen großzügigen Wohnraum führt. Diesem schließt sich die Küche an, die ursprünglich als kleiner Stall diente. Zur Linken treffen Sie auf zwei weitere Wohnräume und auch ein WC, das auch von außen zugänglich ist, darf nicht fehlen. Über eine historische Holzstiege geht es weiter ins Obergeschoss. Dort warten insgesamt drei Wohn- und Schlafräume auf Sie, wobei ein Zimmer Zugang zur malerischen Altane an der Gebäuderückseite bietet. Das anschließende Dachgeschoss unter dem Flachsatteldach ist nicht ausgebaut und verfügt über zusätzlichen Stauraum.

Ein Altbau auf dem Sprung zum modernen Einfamilienhaus

Verwandeln Sie das ansprechende Wohnhaus in Ihr ganz persönliches Wunschzuhause! Schon bald wird die Faszination der äußeren Erscheinung auch im Inneren erlebbar sein. Eine ganz besondere Wohnatmosphäre wird spürbar werden, welche nur historische Gebäude ausstrahlen können.

Dies kann durch eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes erreicht werden. Erste Schritte sind bereits getan. Das Dach und die Fassade sind – nach Angaben des Eigentümers – in einem guten Zustand und auch die Fenster sowie Türen wurden bereits denkmalgerecht erneuert.

Weiterer Sanierungsbedarf besteht vor allem im Inneren, wo die Zeit wohl seit den 1960er Jahren still zu stehen scheint. Derzeit ist das Haus nicht beheizbar, doch schon bald kann moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) angebracht werden und auch die Durchführung von denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) ist möglich. Bei der Sanierung des Gebäudes sollte jedoch der historische Grundriss respektiert werden und noch verbliebene historische Ausstattung erhalten bleiben.

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

Attraktives Ateliergebäude im idealer Innenstadtlage

Direkt an das historische Wohnhaus ist das Geschäftshaus „Galerie am Stadttor“ angebaut. Um ca. 1950 machte die alte Scheune des einst landwirtschaftlichen Anwesens Platz für den nicht denkmalgeschützten Anbau. Dieser präsentiert sich als eingeschossiger Massivbau mit Flachdach. Seine Fassadengestaltung und seine großen Schaufenster weisen auf seine gewerbliche Nutzung als Galerie und Ausstellungsraum für Gemälde und Kunstwerke hin.

Das ansprechende Gebäude verfügt über einen Atelierraum sowie einen Nebenraum mit einer Ladenfläche von ca. 65 m². Da die derzeitige Nutzung durch den Eigentümer aufgegeben wird, kann an eine Neunutzung im Gastronomiebereich – etwa als Eisdiele – oder auch als Friseursalon gedacht werden. Auch ein Abriss des Gebäudes zur städtebaulich verträglichen Umgestaltung des Anwesens ist ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – realisierbar.

Perfekt gelegenes Grundstück in der Innenstadt

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 154 m² großen Grundstück nahe des ehemaligen Stadttors am Oberen Stadtplatz.

Vor dem Ateliergebäude befindet sich eine vorgelagerte, zentrale und private Außenfläche von ca. 70 m² Größe, die Platz für drei Stellplätze oder eine Freisitzfläche bietet.

Zudem sind im rückwärtigen Bereich des Wohnhauses ein Holzschuppen sowie ein kleiner Garten zu finden, der schon bald zu Ihrem gemütlichen Rückzugsort vom Alltag werden kann.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gebäude (ein Einzeldenkmal) 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).

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie im Herzen von Hemau, der Oberpfälzer Kleinstadt am Rande des Naturparks Altmühltal. Rund 9.600 Einwohner sind in dem kleinen Städtchen im Landkreis Regensburg zuhause. Eingebettet in die malerische Waldlandschaft des Tangrintel – der Hochebene zwischen Altmühl und Schwarzer Laber – verspricht Ihr neuer Heimatort ländliche Idylle in einer bäuerlich geprägten Landschaft mit lauschigen Wäldern, Feldern und Wiesen. Zugleich überzeugt Hemau durch seine gute Infrastruktur, eine Vielzahl ortsansässiger Unternehmen und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Stadt Regensburg. Dies alles spricht dafür, die kleine Stadt im Westen der Oberpfalz als neuen Wohnort zu wählen.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Hemau. Dort treffen Sie auf zahlreiche größere und kleiner Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter mehrere Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien. Zudem bieten zahlreiche gastronomische Betriebe ein ansprechendes kulinarisches Angebot. Ihre Kinder können den Kindergarten oder die Grund- und Mittelschule in Hemau besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Parsberg oder Regensburg offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist u. a. durch ein Ärztehaus am Stadtplatz sowie das Kreiskrankenhaus der Stadt gesorgt.

Auch das Freizeitangebot der Stadt Hemau ist vielversprechend. Im naturbelassenen Waldbad mit Wasserrutschen ist im Sommer Abkühlung und im Winter Eissport geboten. Ebenso verfügt das Waldbad über einen Erlebnisspielplatz und einen Trimm-Dich-Pfad. Zu weiteren Sportaktivitäten in der Gemeinde laden Sportplätze, Tennis-Freiplätze und Tennishalle, Squash Courts, Kegelbahnen, Schießsportanlagen, Modellflugplatz, Langlaufloipen sowie der Dirt Park mit seinen Kuh Trails ein. Zudem liegt der Naturpark Altmühltal in unmittelbarer Nähe und bietet beste Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren oder Bootwandern.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Hemau garantiert. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Parsberg (ca. 15 km) oder der Dreiburgstadt Riedenburg (ca. 14 km). Die Städte Dietfurt (ca. 19 km) und Kelheim (ca. 19 km) erreichen Sie in ca. 20 Minuten. Von Regensburg (ca. 30 km) sind Sie nur eine halbe Fahrstunde entfernt und auch in Neumarkt i. d. Opf. (ca. 51 km) kommen Sie in rund 40 Minuten an. Für den Weg nach Ingolstadt (ca. 59 km) müssen Sie etwa 50 Minuten, für die Fahrt nach Nürnberg (ca. 77 km) etwas mehr als eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Hemau gut angebunden. Es besteht eine stündliche Busverbindung (Bus 68) zum nächstgelegenen Bahnhof im ca. 13 km entfernten Undorf – Nittendorf (Bahnstrecke: Regensburg - Neumarkt i. d. Opf.) sowie nach Regensburg.



© (E. Böhm) Äußerst attraktives Wohn- und Geschäftshaus am Oberen Stadtplatz



© (E. Böhm) Historisches Jura-Wohnhaus mit jüngerem Atelieranbau



© (E. Böhm) Bemerkenswertes Jura-Wohnhaus des 19. Jahrhunderts



© (E. Böhm) Eindrucksvolles Wohngebäude mit zwei Etagen



© (E. Böhm) Geschnitzte Haustür



© (E. Böhm) Beeindruckendes Baudenkmal



© (E. Böhm) Historischer Eingangsbereich mit Treppe ins OG



© (E. Böhm) Holzstiege ins OG



© (E. Böhm) Küche von „anno dazumal“



© (E. Böhm) Neugestaltbarer Wohnraum



© (E. Böhm) Stauraum im DG



© (E. Böhm) Separates, von außen zugängliches WC



© (E. Böhm) Ansprechende Altane



© (E. Böhm) Kleiner Holzschuppen



© (E. Böhm) Ateliergebäude aus der Zeit um 1950



© (E. Böhm) Attraktiver Laden und Ausstellungsraum