



# Exposé

Wohnhaus

86150 Augsburg

Kaufpreis: 1.050.000 €



© M. Gottwald

Ansprechpartner:

Marcus Gottwald

VR-Bank

Handels- und Gewerbebank eG

Tel.: 0821 - 40804 - 3401

Mobil: 0172 - 82 54 720

E-Mail: [marcus.gottwald@vrbank-hg.de](mailto:marcus.gottwald@vrbank-hg.de)

## Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

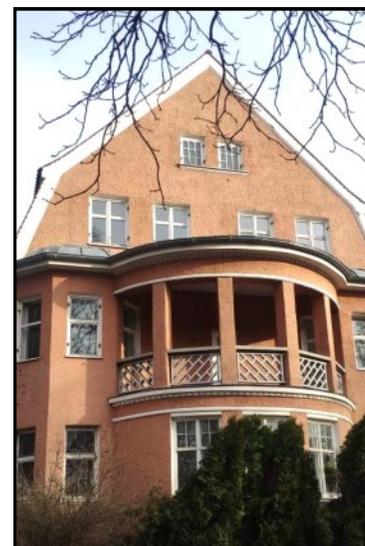
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

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.



© (M. Gottwald) Fabrikantenwohnhaus des frühen 20. Jh.

## Vom Entlein zum Schwan - Lassen Sie diesem zauberhaften Wohnhaus Flügel wachsen!



© BLfD / M. Gottwald

Wohnfläche: ca. 275 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 654 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1912

### **Faszinierendes Fabrikantenwohnhaus in idealer Wohnlage in Augsburg**

Ein Stück Stadtgeschichte im Herzen Augsburgs! Ein repräsentatives Wohngebäude von historischer Brillanz! Ein Wohnhaus im Heimatstil, das sich danach sehnt, an alte Glanzzeiten anzuknüpfen! In begehrter Wohnlage, im Thelottviertel von Augsburg, ist dieses bemerkenswerte Wohngebäude zu finden. Im Jahr 1912 wurde es in der sog. Gartenvorstadt außerhalb der Altstadt, unweit des Augsburger Bahnhofs, als Wohnsitz eines Augsburger Fabrikanten errichtet. Seine markante Architektur mit der runden, zum Freisitz aufgestockten Altane und den flankierenden Bodenerkern macht den zweigeschossigen Mansarddachbau zum historischen Schmuckstück. Wenn Sie dafür sorgen möchten, dass dieses denkmalgeschützte Kleinod in neuer Pracht erstrahlt, sollten Sie noch heute einen Besichtigungstermin vereinbaren!

<b>Das Baudenkmal</b>	Ehem. Fabrikantenwohnhaus  Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig  3 Etagen  8 Zimmer  Voll unterkellert  Holzfenster, Sprossenfenster  Garten  Leerstehend
<b>Energie / Versorgung</b>	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig  Haustyp: Massivbau
<b>Förderung</b>	Denkmalschutz-Afa  Sanierungs-Afa  Kapitalanlage
<b>Käuferprovision</b>	2,380% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

## **Eindrucksvolles Einfamilienhaus im Heimatstil des frühen 20. Jahrhunderts**

Lernen Sie dieses einzigartige Fabrikantenwohnhaus im Thelottviertel von Augsburg kennen und lassen Sie sich von seiner ansprechenden Architektur begeistern!

Das einprägsame Einfamilienhaus wurde von den Architekten Sebastian Buchegger (1870 - 1961) und Heinz Sturzenegger (1881 - 1961) – den wohl wichtigsten Augsburger Architekten des frühen 20. Jahrhunderts – errichtet. Diese gelten als Erbauer des Augsburger Thelottviertels, einer der ersten Gartenvorstädte Deutschlands, die städtebaulich das Erscheinungsbild von Augsburg prägte und europaweite Beachtung fand. Dort entstand im Jahr 1912 das Wohnhaus des Fabrikanten Dr. Friedrich Hans und seiner Frau Clementine. Dieses Stück Stadtgeschichte erzählt bis heute vom Leben in der neu entstandenen Einfamilienhaus-Kolonie westlich der Altstadt.

Das eindrucksvolle Einfamilienhaus wurde als zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Mansarddach errichtet. Seine Hauptfassade entstand im Stil der Heimatschutzbewegung und beeindruckt mit ihrer im Jahr 1921 zu einem Freisitz aufgestockten, runden Altane und ihren flankierenden Bodenerkern. Dem Reformstil folgend, wurde weitgehend auf Dekorationselemente verzichtet und eine funktional geprägte Bauweise gewählt. Seine teilweise erhaltenen Fenster mit Fenstergittern und geometrischen Formen lassen jedoch den nahezu herrschaftlichen Charakter des Hauses noch heute erahnen. Ebenso unterstreicht das Gartenzimmer im zum Garten hin erhöhten Kellergeschoss den besonderen Charme des Hauses.

Zugänglich ist das historische Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau über einen überdachten Eingang neben dem mittig angelegten Treppenhausrisalit an der nördlichen Traufseite. Der bauzeitliche Grundriss ist nüchtern und funktional angelegt und im Wesentlichen erhalten. Über dem großzügigen Kellergeschoss mit Gartenzimmer, Waschküche und drei weiteren Kellerräumen liegen die ehemals repräsentativen Wohnräume in Erd- und Obergeschoss. Im Erdgeschoss gelangen Sie zur Rechten in die Wohndiele des Hauses, von der Sie der Weg weiter zum Verandazimmer mit rundbogiger Altane führt. Drei weitere Zimmer – davon eines im Anbau – sowie eine Küche schließen sich diesem an.

Eine zweiläufige Holztreppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort warten drei Zimmer, eine Garderobe, ein Badezimmer sowie die Veranda auf Sie. Der rückwärtige Anbau bietet zudem einen ansprechenden Balkon mit Blick in den Garten.

## **Per Sanierung zum historischen Juwel in begehrter Wohnlage**

Drehen Sie die Zeit zurück und lassen Sie die guten alten Zeiten wiederaufleben! Der Glanz vergangener Tage, als der Fabrikant Dr. Friedrich Hans das Haus bewohnte und in seiner benachbarten Firma seinen Geschäften nachging, kann schon bald wieder in dieses eindrucksvolle Gebäude zurückkehren.

Wie Sie das Gebäude zukünftig nutzen möchten, bleibt weitgehend Ihnen überlassen. Das denkmalgeschützte Anwesen kann fortan als Familienwohnsitz dienen. Auch eine Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung – in Form von Büro-, Kanzlei- oder Praxisnutzung – ist in Absprache mit den zuständigen Behörden denkbar.

Zur zukünftigen Nutzung bedarf es einer denkmalgerechten Sanierung des repräsentativen Wohnhauses. Da im Gebäude 2015 bereits einige Rückbauarbeiten durchgeführt wurden, kann diese umgehend beginnen. Bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist auf die Erhaltung des bauzeitlichen Grundrisses zu achten. Historische Ausstattung ist nur mehr in Resten vorhanden, das Treppenhaus mit Geländer, Türen, Fenster, der Verputz usw. müssen jedoch wieder hergestellt werden.

Das Gebäude wurde 1912 im ehemaligen Flussbett der Wertach errichtet. Etwa in den 1960er Jahren wurden die Fundamente unter dem Treppenerker punktuell nachgebessert, trotzdem gingen die Setzungen massiv weiter, da sich unter dem Gebäude nicht tragfähiger bindiger Boden aus Schluff und Ton befindet. Durch die Setzungen ist der Treppenhauserker vom Fundament bis unter die Dachpfette beidseitig vom übrigen Gebäude vollständig abgetrennt. Gemäß eines Bodengutachtens beginnen die tragfähigen Bodenschichten erst 6 Meter unterhalb der Fundamente. Um künftige Sicherheit für das Tragwerk zu erlangen, müssen an dem Gebäude alle bodenberührten Mauern bis zum tragfähigen Grund unterfangen werden.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause aber auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann eingebaut werden und auch denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Erüchtigung der Fenster etc.) steht nichts im Wege.

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

## **Attraktives Innenstadtgrundstück**

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 654 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das lange, schmale Gartengrundstück liegt südwestlich außerhalb der Altstadt und weist ein leichtes Gefälle auf.

Seine Einfriedung mittels Zaunkonstruktion und Betonsäulen ist nur in Teilen und in veränderter Form erhalten. Die ursprünglich von den Architekten des Hauses geplante Gartengestaltung wurde nicht realisiert, so dass es Ihnen heute freisteht, sich ein kleines, grünes Paradies nach Ihren Vorstellungen zu schaffen.

## **Förderung**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das 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. nach § 10g EStG in Betracht (d.h. Instandsetzungsausgaben könnten binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden).

## Lagebeschreibung

Die zu erwerbende Immobilie finden Sie im Thelottviertel von Augsburg, südwestlich der Altstadt, unweit des Augsburger Bahnhofs. Ursprünglich als Gartenstadt zwischen 1905 und 1925 errichtet, diente die grüne Vorstadt dazu, den Augsburgern ein naturnahes Leben vor den Toren der Altstadt zu ermöglichen. Heute ist das Thelottviertel mit seinen architektonisch herausragenden, meist denkmalgeschützten Wohngebäuden ein beliebtes Wohnviertel in der mit rund 300.000 Einwohnern drittgrößten Stadt Bayerns. Diese zeichnet sich besonders durch ihre hervorragende Infrastruktur, ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung, ihre attraktiven Naherholungsgebiete und die Nähe zur Landeshauptstadt München aus.

Nahezu alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig von Ihrem neuen Anwesen erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Zuhause. Die Augsburger Innenstadt sowie der Bahnhof liegen nur ca. 1 - 2 km Luftlinie entfernt. Ihren Kindern stehen Schulen jedes Bildungszweiges bis hin zur Universität offen. Zudem ist eine hervorragende medizinische Versorgung mit Fachärzten und Kliniken im Stadtgebiet garantiert.

Auch das Freizeitangebot in Augsburg und Umgebung spricht für sich. In den zahlreichen Parks – allem voran im nahe gelegenen Wittelsbacher Park – und den Naherholungsgebieten rund um die Stadt lässt sich Erholung und Entspannung finden. Wer dazu sportlich aktiv werden möchte, dem bieten die unterschiedlichen Sporteinrichtungen beste Möglichkeiten. Auch für Kulturfreunde hat Augsburg mit seiner fast 2.000jährigen Geschichte jede Menge zu bieten. Das Rathaus, der Goldene Saal und das Maximilianmuseum lassen Sie in die Geschichte der Stadt eintauchen und die Theater der Stadt versprechen vorzüglichen Kulturgenuß.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Augsburg garantiert. Über die Bundesstraßen B 2, B 17 und B 300 sowie zwei Anschlussstellen an die A 8 ist Augsburg gut an das überregionale Straßennetz angebunden. In nur einer Fahrstunde gelangen Sie per Pkw in die Münchner Innenstadt (ca. 87 km) sowie zum Münchner Flughafen (ca. 96 km). Für den Weg nach Regensburg (ca. 145 km), Nürnberg (ca. 150 km) oder Stuttgart (ca. 163 km) müssen Sie etwa zwei Fahrstunden einplanen.

Dazu ist ihr zukünftiges Anwesen gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Bus- und Straßenbahnhaltestelle Luitpoldbrücke mit direkter Anbindung zur Stadtmitte (Königplatz) und zum Hauptbahnhof ist fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar. Zum Augsburger Hauptbahnhof gelangen Sie zu Fuß in ca. 12 Minuten. Per Bahn (ICE, IC oder EC) erreichen Sie die Münchner Innenstadt in weniger als einer Fahrstunde.



© (M. Gottwald) Repräsentatives Fabrikantenwohnhaus von architektonischer Schönheit



© (M. Gottwald) Attraktives Einfamilienhaus mit runder, zum Freisitz aufgestockerter Altane



© (M. Gottwald) Ansprechender Mansarddachbau mit Bodenerker



© (M. Gottwald) Herrlicher Altbau mit Treppenhausrisalit und überdachtem Eingang



© (M. Gottwald) Attraktives Wohnhaus mit Anbau und anschließendem Garten



© (M. Gottwald) Zugang zu Ihrem neuen Zuhause



© (M. Gottwald) Treppenaufgang in die oberen Geschosse



© (M. Gottwald) Historische Wohndiele mit Zugang zum Verandazimmer



© (M. Gottwald) Eindrucksvolles Verandazimmer



© (M. Gottwald) Neugestaltbarer Wohnraum



© (M. Gottwald) Vielseitig gestaltbares Zimmer