

Exposé



Wohn- und
Geschäftshaus

87700
Memmingen

Kaufpreis:
Auf Anfrage

© Dieter Pietsch

Ansprechpartner:
Dieter Pietsch
Eigentümer des Anwesens

Tel.: 08395 - 27 33
Mobil: 0175 - 20 10 568
E-Mail: dieter@floristik-pietsch.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.



© (D. Pietsch) Historisches Wohn- und Geschäftshaus des 14. Jh.

Förderung

Die angebotene Immobilie liegt im Baudenkmal Ensemble Altstadt Memmingen sowie in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Für das Wohn- und Geschäftshaus (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. Ggf. werden weitere Mittel von Seiten der Landesstiftung, des Bezirks sowie der Stadt zur Verfügung gestellt.

Das Schmiedezunftthaus von Memmingen - Ein Stück Stadtgeschichte, das in voller Blüte erstrahlen möchte!



© D. Pietsch

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 700 m² Baujahr: ca. 1394 Grundstücksfläche: ca. 195 m²

Memminger Traditionshaus in bester Innenstadtlage gleich beim Marktplatz

Geschichte und Zukunft in Harmonie vereint. Wo lässt sich dies besser erleben, als in der historischen Altstadt von Memmingen. Dort steht in bester Innenstadtlage – nur wenige Meter vom Marktplatz entfernt – das ehemalige Schmiedezunftthaus, eines der ältesten Gebäude der Stadt. Bis ins späte Mittelalter reichen die historischen Spuren des dreigeschossigen Satteldachbaus zurück. Wohl einem Umbau im 17. Jahrhundert verdankt er seine bauliche Schönheit, die durch seine ansprechende Fassade mit breiten Stichbogen und vorkragenden Obergeschossen betont wird. Im Erdgeschoss des stattlichen Wohn- und Geschäftshauses ist heute ein Floristikgeschäft anzutreffen. Die oberen Etagen hingegen müssen noch den letzten Schliff erhalten, um in die Zukunft zu starten. Durch eine denkmalgerechte Sanierung kann hier schon bald moderner Wohnraum mit historischem Touch – auf Wunsch aufgeteilt in mehrere separate Wohneinheiten – entstehen. Haben Sie Lust darauf, die Geschichte dieses Memminger Traditionsgebäudes fortzuschreiben?

Das Baudenkmal	<p>Wohn- und Geschäftshaus</p> <p>Zustand: Altbau, Obergeschosse sanierungsbedürftig</p> <p>Teilweise unterkellert</p> <p>Gewölbekeller</p> <p>3 Etagen</p> <p>Dachboden ggf. ausbaufähig</p> <p>Sprossenfenster,</p> <p>Dachterrasse</p> <p>Garten</p> <p>Eigennutzung (EG), Leerstehend (OGs)</p> <p>Fernblick v. DG: Berge</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Gas</p> <p>Zentralheizung im EG</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-AfA</p> <p>Sanierungs-AfA</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>Provisionsfrei</p>

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Marktplatznähe

In unmittelbarer Nähe zum Marktplatz wartet das ehemalige Schmiedezunftthaus auf seinen neuen Eigentümer. Das traditionelle Stadthaus wurde laut dendrochronologischer Altersbestimmungen im Kern bereits um 1394 errichtet und dürfte somit eines der ältesten Profangebäude der Stadt sein. Wohl im 17. Jahrhundert erlebte es Umbauten und präsentiert sich seither als dreigeschossiger, traufständiger Satteldachbau, dessen ansprechende, symmetrisch angelegte Fassade alle Blicke auf sich zieht. Ihre harmonische Fensteranordnung mit mittig angeordnetem Flachanker und über breite Stichbogen vorkragende Obergeschosse unterstreicht die bauliche Schönheit des Hauses. Im Erdgeschoss des historischen Wohn- und Geschäftshauses ist heute ein Floristikgeschäft zu finden. Die beiden oberen Etagen hingegen sind derzeit bis auf den spätmittelalterlichen Bestand zurückgebaut und können auf Wunsch zu attraktiven Wohnraum ausgebaut werden.

Das Altstadtgebäude erschließt sich von seiner Traufseite. Während das Ladengeschäft über einen separaten Eingang verfügt, sind die oberen Geschosse durch einen langgestreckten Durchgang mit mittig angebrachtem Treppenhaus zugänglich. Von diesem gelangen Sie ebenso in den ca. 60 m² großen und 3 m hohen Gewölbekeller, dessen Tonnengewölbe sogar noch auf die Zeit um 1250 zurückgehen dürfte. Auch der Hinterhof ist durch den Durchgang erreichbar und hält einen ca. 54 m² großen Gartenanteil für Sie bereit.

Das Erdgeschoss ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Hier befindet sich ein ca. 78 m² großes Ladengeschäft. Diesem folgt ein großzügiger Nebenraum mit langgestrecktem Anbau, welcher diese unterstützt.

Eine historische Treppe führt Sie vom Gebäudedurchgang in die beiden oberen Geschosse. Diese bieten eine Wohnfläche von ca. 260 m² und befinden sich derzeit im Rohbauzustand. Beide Etagen wurden auf den historischen Bestand zurückgebaut, wobei fast alle jüngeren Innenwände entfernt wurden. So ist ein zukünftiger Ausbau zu Wohnraum nach Ihren Vorstellungen – in Absprache mit den zuständigen Behörden – denkbar. Hierbei wird insbesondere der Wohnraum im 1. Obergeschoss durch sein spezielles historisches Flair überzeugen. Dort treffen Sie auf eine ca. 18 m lange, durch das gesamte Haus gehende, spätmittelalterliche Bohlen-Ständerwand, die noch aus der Bauzeit stammen dürfte. Zudem haben sich u. a. Teile einer Balken-Bohlendecke erhalten.

Die beiden anschließenden Dachgeschossebenen unter dem spätmittelalterlichen Dachtragwerk sind bislang nicht ausgebaut. Von der 1. Dachgeschossebene besteht ein Zugang zu einer ca. 18 m² großen Dachterrasse im rückwärtigen Bereich.

Per Sanierung zum innerstädtischen Vorzeigebau

Dem äußeren Erscheinungsbild nach ist Ihr zukünftiges Anwesen bereits ein Schmuckstück. Seine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss spricht Bände. Doch das ehemalige Schmiedezunft- haus hat noch viel mehr zu bieten. Nun liegt es an Ihnen, auch in die bisher unsanierten oberen Etagen neues Leben einziehen zu lassen.

Eine denkmalgerechte Instandsetzung – in Absprache mit den zuständigen Behörden – ist der Schlüssel zum Erfolg. Erste Schritte sind bereits getan. Ein bauhistorisches Gutachten sowie ein statisches Gutachten zur Sanierung der beiden Etagen, des Dachtragwerks sowie zur Neueindeckung des Daches wurden erstellt. Neue – vom Landesamt für Denkmalpflege empfohlene – Sprossenfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung und hochwertigen Beschlägen wurden eingebaut. Ebenso wurden teils neue Eichenfensterbänke angebracht und Kupferfensterbleche nach altem Muster angefertigt.

Neueren Planungen zur Folge, können auf Wunsch durch einen denkmalverträglichen Ausbau in den oberen Etagen mehrere Wohnungen entstehen. Im 1. Obergeschoss kann zur Straßenseite eine ca. 71 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und separatem WC eingerichtet werden. Dieser kann sich eine ca. 58 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Abstellkammer anschließen. Zwei weitere Wohnungen mit nahezu entsprechendem Grundriss können im 2. Obergeschoss folgen.

Auch ein denkmalverträglicher Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken ist ggf. denkbar. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es zu keinen Eingriffen in das spätmittelalterliche Dachtragwerk sowie zu keinen Maßnahmen kommen darf, die die historische Konstruktion schädigen.

Wie immer Ihre Pläne aussehen, bestehende Schäden im Gebäude – insb. im Bereich des notgesicherten Dachstuhls – sollten behoben werden. Dabei sind die noch verbliebenen historischen Bauteile – wie Wände, Decken etc. – zu erhalten. Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie jedoch auf keinen Fall verzichten. Die Anbringung moderner Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) ist ebenso selbstverständlich, wie die Durchführung energetischer Ertüchtigungsmaßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Daches etc.).

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

Lagebeschreibung

Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus wartet in bester Innenstadtlage von Memmingen im Allgäu, nur wenige Meter vom Marktplatz entfernt, auf Sie. Mitten im reizvollen Altstadtensemble der rund 44.000 Einwohner zählenden Stadt ist es zu finden. Historische Türme, Tore, Giebel und Fassaden prägen die Altstadt, deren mittelalterliches Flair einen bleibenden Eindruck bei all seinen Besuchern hinterlässt.

Was immer das Leben angenehm macht, ist in Memmingen anzutreffen. Die Fußgängerzone in unmittelbarer Nachbarschaft lädt mit Fachgeschäften, Kaufhäusern und Boutiquen zum Bum-meln und Verweilen ein. Auch das gastronomische Angebot kann sich sehen lassen und ist fuß-läufig nur einen Katzensprung von Ihrem neuen Anwesen entfernt. Zudem ist für eine ausge-zeichnete Kinderbetreuung – mit Schulen jedes Bildungszweiges – in der Stadt gesorgt. Auch die medizinische Versorgung – mit Allgemein- und Fachärzten sowie Klinikum – steht dem in nichts nach.

Erholung und Entspannung werden in Memmingen großgeschrieben. Ein vielfältiges Sport-, Frei-zeit- und Erholungsangebot wartet in der am Rande des Allgäus gelegenen Stadt auf Sie. Die nahegelegenen Wanderregionen und Wintersportorte versprechen Freizeitvergnügen zu jeder Jahreszeit. Aber auch das kulturelle Angebot der Stadt ist nicht zu unterschätzen. Zeitgenössi-sche Kunst in der allgäuweit bedeutenden MEWO Kunsthalle, historische Schätze im Stadtmuse-um, Festivals und Konzerte lassen keine Wünsche offen. Wer dazu die Gesellschaft Gleichge-sinnter sucht, den heißen die zahlreichen Vereine der Stadt herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A96 (München - Lindau - Schweiz) und A7 (Ulm - Füssen - Österreich) garantiert. Weniger als eine halbe Stunde Fahrzeit trennt Sie von Mindelheim (ca. 27 km) oder Kempten (ca. 35 km). In 44 Minuten kommen Sie in Ulm (ca. 55 km), Oberstdorf (ca. 60 km) oder Lindau am Bodensee (ca. 70 km) an. Für den Weg nach Augsburg (ca. 91 km) müssen Sie rund eine Fahrstunde, für die Strecke in die Landes-hauptstadt München (ca. 114 km) ca. 90 Minuten einplanen.

Auch per Bahn ist Memmingen – über die Bahnlinien München - Zürich und Ulm - Oberstdorf – bestens zu erreichen. Zudem bietet der nur 5 km entfernte Allgäu Airport Memmingen Linien- und Charter-Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen.



© (D. Pietsch) Bildschönes Stadthaus mit jahrhunderteralter Geschichte



© (D. Pietsch) Attraktives Stadthaus mit Ladengeschäft im EG



© (D. Pietsch) Bemerkenswerte Fassade mit Flacherker und über Stichbogen vorkragende Obergeschosse



© (D. Pietsch) Beeindruckendes Stadthaus in der Häuserzeile gleich beim Marktplatz



© (D. Pietsch) Historisches Obergeschoss im Rohbauzustand



© (D. Pietsch) Nicht ausgebauter Wohnraum über 2 Etagen



© (D. Pietsch) Sanierungsbedürftiger Wohnraum im 2. OG



© (D. Pietsch) Historischer Dachbereich



© (BLfD) Rückseite des historischen Stadthauses