



Exposé

Mehrfamilien-
haus

97688
Bad Kissingen -
Winkels

Kaufpreis:
275.000 €



© BLfD

Ansprechpartner:
Maria Hörtreiter
Hörtreiter Immobilien

Telefon: 0971 - 78 53 622
E-Mail: mh@hoertreiter-immobilien.de



Das „Jägerhaus“ von Winkels - Historisch bedeutsames Mehrfamilienhaus in Bad Kissingen!



© B. Wörnle / BLfD

Wohnfläche: ca. 288 m²

Grundstücksfläche: ca. 836 m²

Baujahr: ca. 1600

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in reizvoller Stadtrandlage

Waidmannsheil! So hat man sich wohl oft begrüßt, wenn man das sog. „Jägerhaus“ im Stadtteil Winkels in Bad Kissingen betreten hat. Ursprünglich war die Forstverwaltung des Ortes in dem äußerst ansprechenden Amtshaus der Echter-Zeit zu finden. Im Kern ist der denkmalgeschützte Satteldachbau mit markantem Vorbau und malerischen Ecklisenen bereits um 1600 entstanden. Im Laufe seiner über 300jährigen Geschichte diente er u. a. als Gast- und Wohnhaus und wird seit seiner Modernisierung im Jahr 1981 als Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten genutzt. Gibt es eine bessere Kapitalanlage in einer der bekanntesten Kurstädte Deutschlands?

Das Baudenkmal	<p>Sog. „Jägerhaus“ - Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten</p> <p>Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig</p> <p>Voll unterkellert: Gewölbekeller</p> <p>Dachboden ausgebaut</p> <p>Spitzboden</p> <p>Kunststofffenster mit Isolierverglasung</p> <p>Holzdielen mit Textilbelag, PVC-, Laminat-, Fliesenboden</p> <p>Tageslichtbäder mit Dusche</p> <p>Terrasse</p> <p>Balkone</p> <p>Garten</p> <p>Lagerschuppen</p> <p>Alle 6 Wohneinheiten vermietet</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivbau</p> <p>Energieträger: Gas</p> <p>Zentralheizung (Baujahr 1981)</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>3,57% der Kaufpreissumme inkl. MwSt.</p>

Ehemalige Jagd- und Forstmeisterei der Echter-Zeit

Das „Jägerhaus“ von Winkels hat so manche Geschichte zu erzählen. Seine historischen Spuren reichen bis in die Echter-Zeit zurück. So dürfte der freistehende Massivbau aus Bruchstein- und Sandsteinmauerwerk im Kern bereits um 1600 entstanden sein und gilt heute als das älteste Gebäude von Winkels.

Ursprünglich diente das Anwesen als Jagd- oder Forstmeisterei für die nahen würzburgischen Waldungen und erhielt daher seinen Namen. Wohl im Zusammenhang mit der Aufwertung des Dorfes unter Fürstbischof Julius Echter (1545; reg. 1573 - 1617) ist der Verwaltungssitz entstanden, als Winkels 1588 zum Filialdorf der Pfarrei Kissingen erklärt wurde.

Aus dem Jahr 1910 sind bauliche Veränderungen am „Jägerhaus“ überliefert, wobei der nördliche turmartige Anbau zum Teil erneuert, westlich über dem Eingang ein Baywindow eingefügt und darüber auf Konsolen ein Zwerchgiebel errichtet wurde. Auch das Dachwerk des Hauses dürfte in dieser Zeit erneuert worden sein.

Seither präsentiert sich das beeindruckende Baudenkmal als stattlicher, zweigeschossiger Satteldachbau mit hohem Kellersockel und farblich hervortretenden Fensterrahmen und Ecklisenen. Sein besonderes Merkmal ist sein markanter Vorbau an der Nordseite, der von einem kleinen Walmdach schmückt wird.

Auch wenn sein Name bis heute an der Fassade des Vorbaus zu lesen ist, so waren seine Tage als „Jägerhaus“ doch gezählt. Im frühen 20. Jahrhundert war in dem stattlichen Bau in Hanglage ein Gasthaus beheimatet, von dem die Sage erzählt, dass es dort gespuht haben soll.

Zu einer grundlegenden Sanierung des Gebäudes kam es letztmalig im Jahr 1981. Seither wird das Baudenkmal als Mehrfamilienhaus genutzt und bietet Platz für 6 Wohneinheiten.

Historisches Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten

Das „Jägerhaus“ präsentiert sich als attraktives Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, wovon 5 derzeit vermietet sind. Insgesamt rund 288 m² Wohn-/ Nutzfläche – verteilt auf Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss – stehen in dem vollständig unterkellerten Mietshaus mit Gewölbekeller zur Verfügung. Dieses erschließt sich über einen Treppenaufgang mit Vordach von seiner Traufseite.

Zur Linken des Eingangsflurs treffen Sie auf eine ca. 33 m² große 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad. Diese bietet Zugang zu einer kleinen Terrasse, von der Sie direkt in den Garten gelangen. Zur Rechten folgt eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad auf ca. 55 m² Wohnfläche.

Ein Treppenaufgang mit Holzwangentreppe führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort wartet zur Linken eine ca. 55 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad auf Sie. Dieser schließt sich zur Rechten eine ca. 45 m² große Wohnung ebenfalls mit 2 Zimmern, Küche und Bad an.

Im ausgebauten Dachgeschoss stoßen Sie sowohl zur Rechten als auch zur Linken auf eine ca. 50 m² große Wohnung, die jeweils ein Zimmer, Küche und Bad aufweist. Zu beiden Wohnungen gehört ein kleiner Balkon.

Da das Mehrfamilienhaus in den letzten Jahrzehnten keine wesentlichen Renovierungen erfuhr, befindet es sich gebäudetechnisch auf dem Stand der 1980er Jahre. Im Rahmen einer denkmalgerechten Modernisierung ist eine Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) anzustreben. Auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen – wie Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc. – kann gedacht werden, um langfristig zeitgemäßen Wohnkomfort zu gewährleisten.

Attraktives Grundstück in Stadtrandlage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 836 m² großen, trapezförmigen Grundstück in Hanglage.

Neben dem Mehrfamilienhaus sind ein nicht denkmalgeschützter Lagerschuppen in Holzständerbauweise sowie ein Garten und eine Terrasse auf dem Grundstück zu finden.

Zudem stehen 4 Stellplätze zur Verfügung.

Lagebeschreibung

Das sog. „Jägerhaus“ wartet am Ortsrand von Winkels, einem Stadtteil der bekannten Kur- und Tagungsstadt Bad Kissingen, auf Sie. Winkels liegt idyllisch am östlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. An die 1.321 Einwohner fühlen sich in dem kleinen Stadtteil zwischen dem Osterberg im Süden und dem Sinnberg im Norden zuhause. Landschaftliche Schönheit, ländliche Idylle und die unmittelbare Nähe zu allen städtischen Annehmlichkeiten der Kurstadt Bad Kissingen machen Winkels zum beliebten Wohnort für Jung und Alt.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, ist in der historischen Innenstadt von Bad Kissingen zu finden. Diese liegt nur ca. 2 km von Ihrem zukünftigen Anwesen entfernt. Dort laden zahlreiche Einzelhandels- und Fachgeschäfte zum Shoppen und Bummeln ein. Eine große Anzahl an Gastronomiebetrieben wartet nahe der Kureinrichtungen darauf, Sie kulinarisch zu verwöhnen. Kinder können den Kindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft in Winkels sowie Schulen jedes Bildungszweiges im Stadtgebiet besuchen. Dazu spricht die ausgezeichnete medizinische Versorgung mit Fachärzten, Kliniken und Wellnessangeboten der Kurstadt für sich.

Auch das Freizeitangebot von Bad Kissingen sucht seinesgleichen. Ob der Kurpark direkt in der Stadt, der Altenberg oder der Wildpark Klaushof in näherer Umgebung, sie alle laden dazu ein, Abstand vom Alltag zu gewinnen. Zudem rufen zahlreiche Wander- und Radwege dazu auf, die landschaftliche Schönheit der Gegend kennenzulernen. Sportlichen Aktivitäten jeder Art kann man direkt in der Stadt – u. a. in der überregional bekannten KissSalis Therme – nachgehen. Die Spielbank der Stadt freut sich auf den Besuch ihrer Gäste und auch Kulturliebhaber kommen bei einem vielseitigen Angebot an Musik-, Kultur- und Theaterveranstaltungen auf ihre Kosten.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Bad Kissingen garantiert. Über die Anschlussstellen zur A7 (Kassel - Fulda - Würzburg), A71 (Erfurt - Schweinfurt) oder A70 (Bayreuth - Schweinfurt) ist die Stadt bestens zu erreichen. Nur 25 Minuten trennen Sie von Schweinfurt (ca. 25 km) und in etwa einer halben Stunde kommen Sie in Bad Brückenau (ca. 34 km) an. Die Städte Würzburg (ca. 62 km), Fulda (ca. 65 km) und Bamberg (ca. 86 km) erreichen Sie in etwa einer Fahrstunde. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 149 km) müssen Sie ca. 95 Minuten, für die Strecke nach Frankfurt am Main (ca. 151 km) rund 2 Stunden einplanen.

Auch mit dem ÖPNV ist Winkels bestens zu erreichen. Die Buslinie 3 bringt Sie von der nahegelegenen Bushaltestelle im Halbstundentakt in die Innenstadt. Der Bahnhof von Bad Kissingen liegt ca. 2,8 km vom „Jägerhaus“ entfernt. Von dort haben Sie eine gute Zuganbindung (RB, RE) nach Schweinfurt, Würzburg, Gemünden und darüber hinaus.

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Zusätzliche Fördermittel sind im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „Revitalisierung in den Altorten“ denkbar.

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.



© (B. Wörnle) Ehemalige Jagd- und Forstmeisterei



© (B. Wörnle) Attraktives Mehrfamilienhaus aus der Zeit um 1600



© (BLfD) Das „Jägerhaus“ von Winkels



© (B. Wörnle) Herrliches Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten



© (B. Wörnle) Ansprechendes Anwesen in reizvoller Stadtrandlage von Bad Kissingen