



Exposé

Wohnhaus

97711

Maßbach

Kaufpreis:

VB



© BLfD

Ansprechpartner:
Thomas Müller
Eigentümerverspreter

Telefon: 0173 - 368 46 85
E-Mail: Thomas.tm.mueller@arcor.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.



© (T. Müller) Attraktives Wohngebäude mit Geschichte

Neuanfang mit 400 plus - Attraktiver Altbau auf dem Sprung zum modernen Wohlfühlzu Hause!



© BLfD / T. Müller

Wohnfläche: ca. 90 m²

Grundstücksfläche: ca. 90 m²

Baujahr: 17. Jahrhundert

Ansprechender Altbau in bester Ortskernlage zwischen der Rhön und den Haßbergen

Ein Haus, das noch viel vorhat! Ein Wohngebäude, dessen Geschichte noch nicht auserzählt ist! Ein denkmalgeschütztes Zuhause, bereit für die Zukunft! Solch vielversprechender Altbau wartet in Maßbach, in reizvoller Lage zwischen der Rhön und den Haßbergen, auf Sie. Wohl bereits im 17. Jahrhundert wurde der zweigeschossige Satteldachbau mit massivem Erd- und Fachwerkobergeschoss errichtet. Seine äußere Erscheinung dürfte auf das 19. Jahrhundert, seine letzte Modernisierung auf die 1970/80er Jahre zurückgehen. Zum modernen Wohngebäude fehlt ihm allein eine denkmalgerechte Sanierung. Wollen Sie es sein, der diesen Weg mit ihm geht?

Das Baudenkmal

Wohnhaus

Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig

Stockwerke: 2

Zimmer: 7

Voll unterkellert

Dachboden

Erneuerbares Bad mit Wanne / Dusche

Separates WC

Holzfenster

Linoleum

Fernblick

Frei

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkobergeschoss

Energieträger: Holz

Ofenheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Bemerkenswertes Wohnhaus mit historischen Wurzeln

Die zu erwerbende Immobilie kann auf eine mehr als 400jährige Geschichte zurückblicken. So manches hat sich hinter ihren historischen Mauern zugetragen, wovon sie zu berichten weiß. Wahrscheinlich ist sie bereits im Laufe des 17. Jahrhunderts entstanden. Wann genau dies war, kann nicht mehr mit Sicherheit gesagt werden. Erst eine dendrochronologische Untersuchung kann Aufschluss über das Erbauungsjahr geben und Sie tief in ihre Geschichte eintauchen lassen.

Wohl seit Mitte des 19. Jahrhunderts präsentiert sich Ihr neues Zuhause als zweigeschossiger Satteldachbau mit massivem Erd- und Fachwerkobergeschoss. Ob es zu dieser Zeit zu einer Aufstockung des Gebäudes und einer Neueindeckung des Daches kam, lässt sich auf Wunsch feststellen. Sicher ist, dieses Baudenkmal hat über Jahrhunderte das Ortsbild seiner Heimatgemeinde bereichert und wird dies mit Ihrer Hilfe auch weiterhin tun.

Zugänglich ist der historische Bau über einen Treppenaufgang von seiner Vorderseite. Sobald Sie das vollständig unterkellerte Wohnhaus durch seine überdachte Eingangstür betreten, eröffnet sich eine Wohnfläche von ca. 90 m², verteilt auf 7 Zimmer über 2 Etagen.

Von einem kleinen Hausplatz, dem sich ein Vorraum und das Treppenhaus anschließen, gelangen Sie gerade aus in die Küche. Auf diese folgt ein Wohnraum, von dem Sie weiter in die große Wohnstube sowie zu einem Badezimmer gelangen.

Eine historische Treppe bringt Sie ins Obergeschoss. Dort umschließen vier Wohnräume unterschiedlicher Größe sowie ein Badezimmer den Hausplatz. Der darauffolgende Dachbereich ist nicht ausgebaut und bietet zusätzlichen Stauraum.

Per Sanierung zum gemütlichen Wohlfühlzu Hause

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim mit diesem attraktiven Altbau in bester Innerortslage! Auch wenn der Zahn der Zeit an der Fassade genagt hat, im Inneren sind die ersten Weichen Richtung Zukunft bereits gestellt. Nun liegt es an Ihnen, mit diesem Baudenkmal neu durchzustarten.

Was es dazu braucht, ist eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes. Als erster Schritt sollte das Gebäude vom Mobiliar des letzten Eigentümers geräumt werden. Welche Schritte dann ergriffen werden, kann Ihnen eine Voruntersuchung – mit Aufmaß, Maßnahmenkatalog etc. – aufzeigen. Diese kann ggf. vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege finanziell unterstützt werden. Im Rahmen der Gebäudesanierung ist der historische Grundriss zu respektieren und die wenige noch vorhandene Ausstattung – wie die alte Holzstiege und ggf. unter neuen Böden verborgene Holzdielen – zu erhalten.

Derzeit befindet sich das Gebäude auf dem Stand der 1970/80er Jahre. Neue Sanitäreinrichtungen – wie Dusche und WC – wurden in der Vergangenheit bereits angebracht und sind ggf. zu erneuern. Was ansonsten an modernem Wohnkomfort noch fehlt, kann selbstverständlich ergänzt werden. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann Einzug halten und auch an denkmalgerechten energetischen Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) muss es in Zukunft nicht fehlen.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel (insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung) hoffen.

Förderung

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Bei Instandsetzung kommen 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 Zuhause finden Sie im Ortskern von Maßbach, unweit von Schweinfurt, im unterfränkischen Landkreis Bad Kissingen. Die reizvoll zwischen den Naturparks Bayerische Rhön und Haßberge gelegene Marktgemeinde ist das Zuhause von ca. 4.400 Einwohnern. Eingebettet in die Landschaftskulisse des Lauertals, können Sie schon bald die herrliche Natur- und Kulturlandschaft des Schweinfurter Oberlands genießen. Neben seiner landschaftlichen Schönheit machen die gute Infrastruktur und die ausgezeichnete Erreichbarkeit der fränkischen Zentren Ihren neuen Wohnort perfekt.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt vor Ort. In Maßbach treffen Sie auf Supermärkte, Metzgereien, Bäckereien, Apotheken und mehrere Gastronomiebetriebe. Durch das Ärztezentrum Maßbach ist eine gute ärztliche Versorgung gewährleistet. Ihre Kinder können den örtlichen Kindergarten und die Grund- oder Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Münnerstadt, Schweinfurt oder Bad Kissingen offen.

Erholung und Entspannung kommen in Maßbach nicht zu kurz. Ein Anschluss an das überregionale Radwegenetz schafft beste Voraussetzungen für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Zudem ist ein Spaziergang am ca. 2 ha großen Landschaftssee zwischen Maßbach und Poppenlauer ein Erlebnis. Wer dazu sportlich aktiv werden möchte, dem stehen zahlreiche Angebote wie Freibad, Tennisanlagen, Kegelbahnen sowie Angelmöglichkeiten offen. Kulturelles Highlight der Marktgemeinde bildet das Theater Schloss Maßbach, dessen Aufführungen weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt sind.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Maßbach garantiert. Dazu trägt hauptsächlich die Nähe zur A71 – mit der nächsten Autobahnauffahrt in 5 km Entfernung – bei. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Münnerstadt (ca. 13 km) mit dem nächstgelegenen Bahnhof. Die Städte Schweinfurt (ca. 19 km), Bad Kissingen (ca. 23 km) oder Bad Neustadt a. d. Saale (ca. 21 km) liegen nur an die 20 Minuten entfernt. Für den Weg nach Würzburg (ca. 63 km) müssen Sie ca. 40 Minuten, für die Fahrt nach Bamberg (ca. 94 km) etwa eine Stunde einplanen.



© (BLfD) Historisches Wohngebäude des 17. Jh.



© (BLfD) Attraktiver Altbau in reizvoller Ortskernlage



© (T. Müller) Eindrucksvolles Einfamilienhaus von „anno dazumal“



© (T. Müller) Ansprechendes Wohngebäude mit historischem Charakter



© (T. Müller) Ihr zukünftiges Zuhause von der Gebäuderückseite



© (T. Müller) Traumhafte Lage in reizvoller Wald-
landschaft



© (T. Müller) Herrlicher Blick über Ihren neu-
en Heimatort