



Exposé

Amtsgebäude

90453 Nürnberg - Reichelsdorf

Kaufpreis: 1.590.000 €, VB



© G. Gronauer

Ansprechpartner:
Gunar Gronauer
Die Denkmalschutz Immobilie

Telefon: 09141 - 87 32 101
E-Mail: kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de

Vielseitiger Verwaltungsbau voll Potenzial - Dieses ehemalige Amtsgebäude hat noch lange nicht ausgedient!



© BLfD / G. Gronauer

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 474 m²

Grundstücksfläche: ca. 663 m²

Baujahr: ca. 1922

Attraktiver Verwaltungsbau von zeitloser Schönheit am Nürnberger Stadtrand

Ein ehemals städtisches Amtsgebäude des frühen 20. Jahrhunderts! Ein beachtlicher Verwaltungsbau auf L-förmigem Grundriss mit ansprechendem Anbau! Ein stilvolles Bauwerk, das durch seine einprägsame Fassade und seine malerische Dachlandschaft begeistert! Dieses attraktive Baudenkmal, dessen Architekt heute nicht mehr bekannt ist, finden Sie im Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf, im Süden der Frankenmetropole. Im Jahr 1922 wurde es errichtet und diente u. a. als Standesamt, Sparkassenfiliale und Kindergarten. Rund 100 Jahre später ist es bereit für eine neue Nutzung. Haben Sie eine Idee, wie diese aussehen könnte?

Das Baudenkmal	<p>Ehemaliger städtischer Verwaltungsbau</p> <p>Zustand: Altbau, Instandsetzungsbedürftig</p> <p>Vollständig unterkellert</p> <p>Teilweise historische Türstöcke und Türblätter</p> <p>Teilweise historische Bodenbeläge</p> <p>Historische Treppenanlage im Hausgang</p> <p>Holzfenster</p> <p>Raumhöhen: EG ca. 3,50 m OG ca. 3,50 m Mansard-DG ca. 2,80 m DG ca. 2,00 - 5,00 m</p> <p>Garten</p> <p>Kfz-Stellplätze</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Energieträger: Gas, Öl, Elektro</p> <p>Ofenheizung</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>ja</p>

Ehemals städtisches Amtsgebäude des frühen 20. Jahrhunderts

Lernen Sie das ehemalige Verwaltungsgebäude im Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf mit all seinen historischen Facetten kennen!

Das historische Amtshaus besteht aus einem zweigeschossigen Hauptbau auf L-förmigen Grundriss, dem sich ein eingeschossiger Anbau an der Ostseite anschließt. Das Hauptgebäude besticht durch seine stilvoll gestaltete Fassade mit kräftigem Kastengesims und mehrteiligen, durch Fensterrahmen hervorgehobenen Rechtecksfenstern. Dazu unterstreicht seine malerische Dachlandschaft – mit Mansardwalm- und Halbwalmdächern sowie breiten Fachwerk-Dachhäusern – das ansprechende Erscheinungsbild des Gebäudes. Sein Anbau passt sich dem Hauptgebäude mit farblich abgesetztem Traufgesims, Krüppelwalmdach und Fledermausgauben gekonnt an. Zusammen bilden Sie eine bauliche Einheit, die durch ihre zeitlose Schönheit und ihr beachtliches Nutzungspotenzial begeistert.

Entstanden ist das ehemalige Amtsgebäude im Jahr 1922 im Rahmen der Eingemeindung der Gemeinde Reichelsdorf in die Stadt Nürnberg. Der Architekt der neu geschaffenen Bezirksaußenstelle ist nicht bekannt, doch sein im malerischen Nachbarock errichteter Bau ist ein typisches Beispiel für die in den frühen 1920er Jahren entstandenen Amtsgebäude an der Nürnberger Peripherie. Aus dem Jahr 1928 ist die Aufnahme eines Standesamtes und einer Sparkassenzweigstelle sowie die Erweiterung des Anbaus an der Ostseite bekannt. Im Jahr 1969 wurde die städtische Außenstelle geschlossen und nach baulichen Anpassungen als Mütterberatungsstelle genutzt. Zu letztmaligen baulichen Veränderungen kam es 1989 als ein Kindergarten in den Anbau Einzug hielt.

Beeindruckendes Baudenkmal mit beachtlichem Potenzial

Das ehemalige Verwaltungsgebäude eröffnet Ihnen eine Vielzahl von modernen Nutzungsmöglichkeiten. Zur Realisierung Ihrer zukünftigen Nutzungsideen bietet es eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 474 m² und befindet sich in einem relativ guten Zustand.

Davon können Sie sich überzeugen, sobald Sie den zweigeschossigen Hauptbau über seinen Eingang an der östlichen Schmalseite betreten. Dieser ist über eine einläufige Steintreppe zugänglich, welche stilgetreu von einer mit Ornamenten verzierten Steinmauer eingefasst und einem kleinen Walmdach überdeckt wird.

Dem bauzeitlichen Grundriss folgend, treffen Sie im Erdgeschoss des Hauptbaus auf eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Speisekammer, Badezimmer und WC. Ein großzügig belichtetes Treppenhaus mit zweiläufiger Podesttreppe und Ornament-Holzgeländer führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort wartet eine weitere 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Speisekammer, Badzimmer und WC – entsprechend dem Grundriss der EG-Wohnung – auf Sie.

Das Mansarddachgeschoss wurde 1922 bereits ausgebaut und ermöglicht ggf. – in Absprache mit den zuständigen Behörden – die Schaffung einer weiteren Wohnung. Zusätzlichen Stauraum finden Sie auf dem Dachboden sowie in den Kellerräumen.

Wo immer Sie hingehen, die Vergangenheit des Hauses ist in allen Ecken und Winkeln lebendig. Damals wie heute treffen Sie in den Wohnräumen – mit ca. 3,50 m Raumhöhe in EG und OG sowie 2,80 m im DG – auf reichlich vorhandene bauzeitliche Ausstattung. So sind bis heute die Ornament-Fliesenböden in den Vorräumen und Fluren, die Holzdielenböden in den Zimmern wie auch die zweiflügeligen, durchfensterten Wohnungstüren, die historischen Zimmertüren und der gesamte Fensterbestand des frühen 20. Jahrhunderts zu bestaunen. An vielen Wänden sind noch die bauzeitlichen Schablonierungen erhalten.

Weitere Wohn- und Nutzfläche erwartet Sie im baulich veränderten Anbau des Baudenkmals. Dieser ist von seiner Traufseite zugänglich und bietet Ihnen 4 Zimmer unterschiedlicher Größe, die vom großzügigen Eingangs-/ Wartebereich erschlossen werden. Auch Sanitäranlagen mit 2 WCs sind im Erdgeschoss zu finden. Weitere 4 Zimmer – unterschiedlicher Form und Größe – stehen Ihnen im ausgebauten Dachbereich des Anbaus zur Verfügung.

Herrliches Grundstück in reizvoller Stadtrandlage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 663 m² großen Grundstück.

Das ehemalige Amtsgebäude ist von drei Seiten von Garten / Grünflächen umgeben. Es besteht daher ggf. genügend Platz zur Schaffung von KfZ-Stellplätzen.

Lagebeschreibung

Die kreisfreie Stadt Nürnberg bildet zusammen mit den Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach eine der drei Metropolregionen Bayerns. Rund 518.000 Einwohner leben in Nürnberg und genießen die Vorzüge der fränkischen Großstadt. Mit ihrer mittelalterlichen Altstadt um die mächtige Kaiserburg hält sie die Vergangenheit lebendig, ohne den Blick auf die Zukunft zu verlieren. Ihre ausgezeichnete Infrastruktur, die Vielzahl ansässiger Zukunftsunternehmen sowie die vorbildliche Verkehrsanbindung machen Nürnberg zum idealen Wohn- und Arbeitsort für Jung und Alt.

Das zum Verkauf stehende Verwaltungsgebäude liegt im Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf. An die 7.425 Einwohner leben in dem attraktiven Randbezirk im Süden der Nürnberger Kernstadt. Dieser überzeugt durch seine gute Infrastruktur sowie seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und hat dabei doch nichts von seinem ländlichen Charme verloren.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden Sie direkt in Reichelsdorf, in nächster Umgebung zu Ihrem neuen Anwesen. Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich bestens in kleineren und größeren Geschäften erledigen und auch zahlreiche Dienstleister sind hier ansässig. Ihre Kinder können mehrere Kindertagesstätten sowie die Grund- und Mittelschule im Ort besuchen. Weiterführende Schulen jedes Bildungszweiges – bis hin zur Universität – stehen Ihnen im weiteren Stadtgebiet offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner im Stadtteil sowie Fachärzte und Kliniken im weiteren Stadtbereich gesorgt.

Wie immer Sie Ihre Freizeit gestalten möchten, in Nürnberg haben Sie die Gelegenheit dazu. Reichelsdorf wird im Westen und Süden von der Redwitz begrenzt und bietet beste Möglichkeiten, die Seele in herrlicher Naturlandschaft beim Wandern und Radfahren baumeln zu lassen. Sportbegeisterte – egal welcher Sportart – haben in Nürnberg die Gelegenheit, aktiv zu werden. Dazu lockt das attraktive Kulturprogramm der Stadt mit zahlreichen Museen, Musik- und Filmfestivals sowie Inszenierungen am Staatstheater.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Nürnberg - Reichelsdorf garantiert. Nürnberg ist bestens per Flugzeug (Flughafen Nürnberg), Pkw (A3, A6, A9, A73), Bahn (ICE, RE) oder ÖPNV (S-Bahn, U-Bahn, Bus etc.) erreichbar. Den Stadtteil Reichelsdorf trennen nur ca. 12 km / 10 - 15 Minuten – per Pkw und S-Bahn (S2) – von der Nürnberger Innenstadt. In nur 10 Minuten Fahrzeit erreichen Sie Schwabach (ca. 7 km), in ca. 20 Minuten Fürth (ca. 17 km) und in etwa einer halben Fahrstunde kommen Sie in Erlangen (ca. 30 km) an. Ansbach (ca. 40 km) liegt etwa 40 Minuten entfernt und in nur einer Fahrstunde gelangen Sie nach Bamberg (ca. 70 km). Für den Weg nach Augsburg (ca. 139 km) müssen Sie ca. 90 Minuten, für die Strecke in die Landeshauptstadt München (ca. 166 km) weniger als 2 Autostunden einplanen.

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.

Nutzung, Sanierung, Zuschüsse

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).

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.



© (G. Gronauer) Attraktives Amtsgebäude des 20. Jh.



© (G. Gronauer) Stilvoller Bau von zeitloser Schönheit



© (G. Gronauer) Ehemaliges städtisches Verwaltungsgebäude mit reizvoller Dachgestaltung



© (G. Gronauer) Neugestaltbarer Wohnraum im EG



© (G. Gronauer) Historische Eingangstür



© (G. Gronauer) Flurbereich mit historischem Bodenbelag



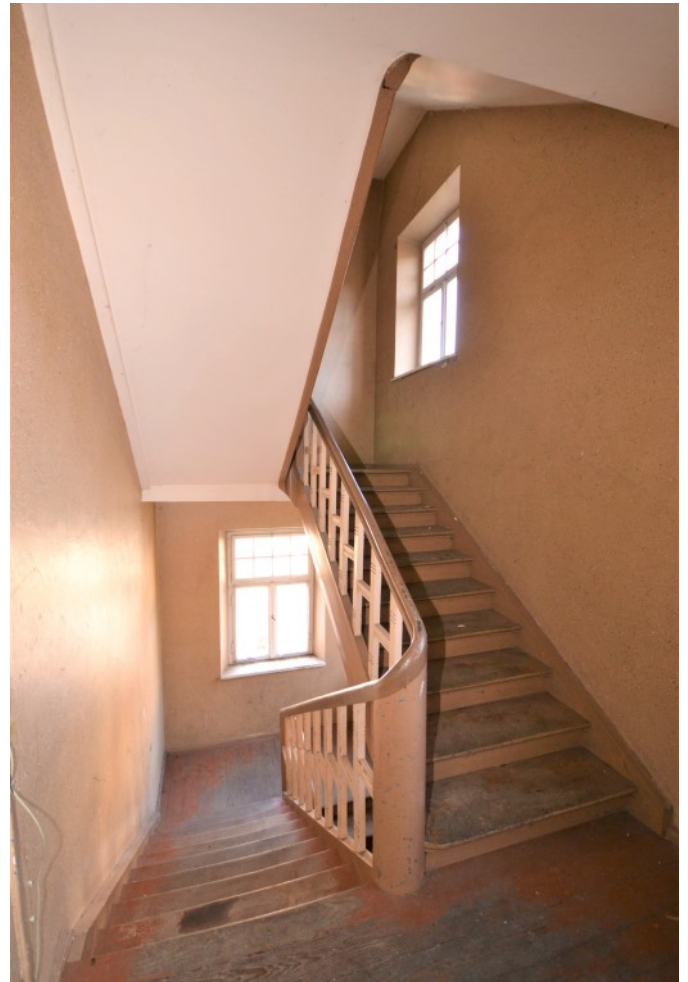
© (G. Gronauer) Großzügiger Wohnraum



© (G. Gronauer) Zimmer mit historischem Dielenboden



© (G. Gronauer) Wohnraum im Mansard-DG



© (G. Gronauer) Historisches Treppe



© (G. Gronauer) Zeitgemäß gestalteter Kindergarten im Anbau