



# Exposé

Wohn- und Geschäftshaus

91217 Hersbruck

Kaufpreis: 199.000 €



© G. Gronauer

Ansprechpartner:  
Gunar Gronauer  
Die Denkmalschutz Immobilie

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



© (G. Gronauer) Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit Geschichte

## Neun auf einen Streich - altes Stadthaus startklar zur Schaffung von neuem Wohnraum!



© G. Gronauer / BLfD

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 595,70 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 401 m<sup>2</sup>

Baujahr: 16./17. Jahrhundert

### **Attraktiver Altbau in bester Altstadtlage mit genehmigter Wohnbauplanung**

Grandioses Gebäude, top Lage, gewaltiges Potenzial! Genau das erwartet Sie in der Altstadt von Hersbruck in der Metropolregion Nürnberg. Im Altstadtensemble nahe des ehemaligen Pflegschlusses ist das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus anzutreffen. Der stattliche Bau mit Vorder- und Rückgebäude wurde im 16./17. Jahrhundert errichtet und zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt. Dabei muss es in Zukunft nicht bleiben. Laut genehmigter Planung können schon bald 9 Eigentumswohnungen in den historischen Mauern entstehen. Wollen Sie's angehen und mit diesem attraktiven Altbau in die Zukunft starten?

**Das Baudenkmal**

Wohn- und Geschäftshaus

Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig

Gewölbekeller

Holzfenster

Kleiner Innenhof

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerk

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Ja

## **Beachtliches Wohn- und Geschäftshaus des 16./17. Jahrhunderts**

Lernen Sie Ihr zukünftiges Anwesen mit seinem gewaltigem Nutzungspotenzial kennen!

Der langgestreckte, zweigeschossige Steildachbau wurde in Massiv- und Fachwerkbauweise errichtet. Während das stattliche Altstadtgebäude – mit Vorder- und Rückgebäude – verputzt ist, zeigt sich sein mittig an der Frontseite angebrachtes Zwerchhaus in Fachwerk. Die historischen Spuren des bemerkenswerten Stadthauses reichen bis ins 16./17. Jahrhundert zurück. Zuletzt wurde das Gebäude mit seinen beiden Ladengeschäften im Erdgeschoss als Wohn- und Geschäftshaus genutzt.

Beachtliche 595,70 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche stehen in Vorder- und Rückgebäude zur zukünftigen Nutzung zur Verfügung. Das Erdgeschoss des mit mehreren verwinkelten Gewölbekellern versehenen Gebäudes ist zwei Ladengeschäften vorbehalten, die zu beiden Seiten der mittig angebrachten, rundbogigen Eingangstür zu finden sind. Während sich das Ladenlokal zur Linken mit angrenzenden Nebenräumen auf das Vordergebäude konzentriert, erstreckt sich das Ladengeschäft zur Rechten mit seinen Werkstatt-, Lager- und Nebenräumen bis ins Rückgebäude.

Das Obergeschoss dient der Wohnnutzung. Hier finden Sie im Vordergebäude 11 Zimmer, denen sich im Rückgebäude 7 weitere Räume anschließen.

Im 1. Dachgeschoss finden Sie 11 Räume im Vorderbau, während das Dachgeschoss des Rückgebäudes nicht ausgebaut ist. Die zweite Dachgeschossebene ist nicht ausgebaut.

## **Per Sanierung zum modernen Wohngebäude in herrlicher Altstadtlage**

Gemäß des genehmigten, mit den Denkmalbehörden abgestimmten Planungsansatzes können in dem Altstadtgebäude 9 Wohnungen entstehen. Hierbei kann der zukünftige Wohnkomfort durch die Anbringung von 4 Balkonen und 9 Gauben gesteigert werden. Zudem steht ein kleiner Innenhof zur Einbeziehung in das neue Wohnkonzept bereit.

Selbstverständlich muss es den neu entstehenden Wohneinheiten nicht an modernem Wohnkomfort fehlen. Neue Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch die Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist denkbar.

Bei der Umsetzung der Planung sind folgende Auflagen zu beachten:

Die im Vorfeld der Maßnahmen erfolgten bauhistorischen und restauratorischen Untersuchungen sind maßnahmenbegleitend fortzuführen.

Nach dem Freilegen der Schadensbereiche (Balkenaufleger, Traufbereiche etc.) sind die erforderlichen Reparaturarbeiten im Detail nochmals mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Die Reparaturen am Holztragwerk sind auf die tatsächlich geschädigten Bereiche der Balken zu beschränken. Bei der Reinigung des Dachtragwerks ist darauf zu achten, dass die Balkenoberflächen mit den historischen Bearbeitungsspuren nicht beschädigt werden.

Noch vorhandene Teile der historischen Ausstattung (Fenster, Haustüre, Innentüren, Bodendiele etc.) sind – soweit irgend möglich – zu erhalten sowie sachgemäß zu reparieren und zu ergänzen. Wandputze und Wandfassungen sind sachgerecht zu sichern und möglichst materialgleich zu ergänzen.

Nach Gerüststellung sind die bisherigen Befunduntersuchungen von einem Kirchenmaler oder Restaurator zu ergänzen.

Neue Fenster sind als schlank profilierte Holzfenster mit konstruktiven Holzwetterschenkeln auszuführen und spezielle Vorgaben zu beachten. Noch erhaltene handgestrichene Dachziegel sind an geeigneter Stelle für die Dacheindeckung zu verwenden. Dazu sind spezielle Auflagen zur Dacheindeckung, zur Gestaltung von Dachrändern, Kaminen, Gauben zu erfüllen und vorab mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Nach Abschluss der Maßnahme ist eine bauhistorische Gesamtdokumentation vorzulegen.

## Lagebeschreibung

Das zu erwerbende Wohn- und Geschäftshaus finden Sie in der Altstadt der fränkischen Kleinstadt Hersbruck. Das rund 12.500 Einwohner zählende Mittelzentrum im Landkreis Nürnberger Land ist Teil der Metropolregion Nürnberg. Eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine gute Erreichbarkeit der fränkischen Zentren sind hier selbstverständlich. Auch städtebaulich und landschaftlich hat die Kleinstadt im Pegnitztal, die auch das Tor zur Hersbrucker Schweiz genannt wird, so manches zu bieten. Mit seinen drei Stadttoren, seinen Fachwerkhäusern und einem erhaltenen Wehrgang überzeugt die historische Altstadt – in der auch Ihr zukünftiges Anwesen zu finden ist – durch ihr mittelalterliches Flair. Lassen Sie sich von der einzigartigen Ausstrahlung, der landschaftliche Schönheit und fränkische Gemütlichkeit dieser Stadt begeistern!

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, ist direkt in Hersbruck zu finden. Die attraktive Kleinstadt bietet Ihnen eine hervorragende Kinderbetreuung mit Kindergärten und Schulen jedes Bildungszweiges. Dazu erwartet Sie ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielzahl von Gaststätten. Für eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemeinmedizinern und Fachärzten ist gesorgt.

Auch Erholung und Freizeitspaß kommen in Hersbruck nicht zu kurz. Die Museen, die Fackelmann Therme und die zahlreichen Wander- und Radwege bieten Jung und Alt die Gelegenheit zum Entspannen. Dazu rufen zahlreiche Vereine auf, sich in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial zu engagieren. Ob Tauchclub, Karateverein oder die Luftsportgemeinschaft Hersbruck, sie alle tragen dazu bei, dass sich in Hersbruck jeder schnell zuhause fühlt.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in der Stadt garantiert. Diese liegt an der B14 und die Anschlussstelle Lauf/Hersbruck der A9 (München - Berlin) verläuft nur 10 km westlich der Stadt. Nur rund eine Viertelstunde trennt Sie von Lauf a. d. Pegnitz (13 km) und in weniger als 45 Minuten kommen Sie bequem in Nürnberg (ca. 37 km), Fürth (ca. 51 km) oder Erlangen (ca. 43 km) an. Regensburg (ca. 98 km) erreichen Sie in knapp einer Stunde, die Landeshauptstadt München (ca. 181 km) in etwa 2 Stunden.

Zudem haben Sie von den beiden Bahnhöfen in Hersbruck eine ausgezeichnete Bahnanbindung (Bahnstrecke: Nürnberg - Bayreuth) und S-Bahnanbindung (S1). Per RE erreichen Sie Nürnberg in 14 Minuten, mit RB oder S-Bahn in 30 Minuten.

## **Förderung**

Ihr zukünftiges Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Gebäude (ein 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).

## **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](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de) (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).



© (BLfD) Stadthaus in Bestlage



© (G. Gronauer) Attraktives Wohn- & Geschäftshaus



© (G. Gronauer) Ansprechender Altstadtbau



© (G. Gronauer) Neu gestaltbare Rückseite



© (G. Gronauer) Kleiner Innenhof



© (G. Gronauer) Historischer Eingangsbereich



© (G. Gronauer) Attraktives Ladengeschäft im EG



© (G. Gronauer) Ehemalige Ladenfläche im EG



© (G. Gronauer) Großzügiger Dachbereich



© (G. Gronauer) Neu gestaltbarer Wohnraum