



Exposé

Wohn- und Praxisgebäude

95158 Kirchenlamitz



© R. Mulzer

Ansprechpartner:
Roland Mulzer
Immobilien Vermittlung und Verwaltung

Telefon: +49 871 630 902
E-Mail: info@roland-mulzer.de

„Ganz ohne Bohren“ -
dieses Wohn- und Praxisgebäude zaubert ein Lächeln
auf Ihr Gesicht!



© R. Mulzer

Kaufpreis: **390.000 €**

Baujahr: 19. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 405 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.350 m²

Historisches Wohn- und Praxisgebäude im Ortskern von Kirchenlamitz im Fichtelgebirge

Ein äußerst attraktives Wohn- und Praxisgebäude! Ein ansprechender Altbau im Ortskernensemble! Ein vielseitig nutzbares Innenstadtgebäude von beachtlicher Größe und beeindruckendem Potential! So präsentiert sich Ihr zukünftiges Anwesen im Zentrum von Kirchenlamitz im Naturpark Fichtelgebirge, nahe Wunsiedel. Die Kirchenlamitzer werden das Gebäude aus dem 19. Jahrhundert vor allem mit einem Zahnarztbesuch in Verbindung bringen. Im Erdgeschoss ist nämlich derzeit noch eine Zahnarztpraxis untergebracht, während das Obergeschoss zu Wohnzwecken dient. Nun soll für den stattlichen Bau ein neuer Lebensabschnitt beginnen. Haben Sie die passende Nutzungsidee?

Die Immobilie	<p>Wohn- und Praxisgebäude im Ensemble Ortskern Kirchenlamitz</p> <p>Zustand: Altbau, gepflegt</p> <p>Teilweise unterkellert: Gewölbekeller</p> <p>Dachboden teilweise ausgebaut</p> <p>Teilweise möbliert</p> <p>Garten</p> <p>Terrasse</p> <p>10 Stellplätze</p> <p>Frei werdend</p>
Energie / Versorgung	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivbau</p> <p>Energieträger: Öl</p> <p>Zentralheizung</p>
Förderung	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
Käuferprovision	<p>4,76 % des Kaufpreises inkl. 19 % gesetzl. MwSt., mindestens aber 5.950 € inkl. gesetzl. MwSt.</p>

Vielseitig nutzbares Innenstadtanwesen des 19. Jahrhunderts

Ihr zukünftiges Anwesen begeistert auf den ersten Blick! Seine Größe und sein Potential versprechen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Vormalig diente es als Krankenhaus und wird derzeit als Praxis und Wohngebäude genutzt. Um 1850 dürfte der beachtliche Bau mit klar gestalteter Fassade, doppeltem Treppenaufgang und eindrucksvollem Eingangsportal sowie teilweise verschieferter Giebelfassade entstanden sein. Seine äußere Erscheinung – sprich Fassaden, Fenster, Dächer etc. – unterliegt dem denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutz. Im Inneren haben Sie in Abstimmung mit den Denkmalbehörden jedoch weitgehend freie Hand, Ihre Nutzungswünsche zu verwirklichen. Dazu stehen Ihnen an die 405 m² Wohn-/ Nutzfläche zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Zahnarztpraxis. Insgesamt 18 Zimmer unterschiedlicher Größe – darunter Praxisräume, Büroraum, Umkleide, Bad, Sanitärräume und Heizungsraum – sind dort anzutreffen. Im Obergeschoss folgen zwei geräumige Wohnungen mit unterschiedlich großen Räumen. Das überaus großzügige Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut. Dazu ist das Gebäude teilunterkellert und bietet einen großen, auch von der Straße zugänglichen Gewölbekeller sowie einen separaten Lagerraum für Öltanks. Eine Umstellung von Öl- auf Gasversorgung ist geplant und mit zusätzlichem Platzgewinn verbunden.

Die beachtliche Größe des freiwerdenden Gebäudes eröffnet – in Abstimmung mit den zuständigen Behörden – vielfältige Nutzungsoptionen. Da im bei Touristen beliebten Kirchenlamitz noch kein Hotel zu finden ist, könnte diese Marktlücke mit diesem Gebäude geschlossen werden. Dazu bietet sich – insbesondere durch den historischen Gewölbekeller – eine gastronomische Nutzung an. Auch eine weitere Praxisnutzung ist vorstellbar. Zudem ist der Umbau in mehrere Wohneinheiten denkbar.

Herrliches Grundstück in begehrter Zentrumslage

Ihr zukünftiges Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.350 m² großen Grundstück in reizvoller Innenstadtlage.

Zu Ihrem Anwesen gehört ein ansprechender Garten mit Terrasse im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, der viel Raum zum Selbstgestalten bietet. Dazu stehen Ihnen 10 Stellplätze zur Verfügung.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie im Zentrum von Kirchenlamitz unweit von Wunsiedel i. Fichtelgebirge. An die 3.100 Einwohner genießen das Leben in der beschaulichen Kleinstadt im Naturpark Fichtelgebirge. Umgeben von den Wäldern des Fichtelgebirges, erleben die humorvoll „Krebsbacker“ genannten Kirchenlamitzer und ihre zahlreichen Feriengäste die landschaftliche Schönheit der Gegend. Die umliegenden Städte sind im Handumdrehen erreichbar und auch die tschechische Grenze liegt ganz nah. Hier lässt es sich einfach gut Leben.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Kirchenlamitz. Ob Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einladende Gaststätten oder eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemeinmediziner und Zahnärzten, alles ist vor Ort anzutreffen. Ihre Kinder können die Kinderkrippe oder den Kindergarten besuchen. Eine Grund- und Mittelschule steht Ihnen in Kirchenlamitz, alle weiterführenden Schulen in den umliegenden Städten offen.

Tauchen Sie ein in die herrliche Landschaft des Fichtelgebirges! Diese lässt sich im Sommer beim Wandern und Radfahren, im Winter auf Langlaufloipen bestens erkunden. Die nahe gelegene Burg Epprechtstein, das Granitlabyrinth oder der Große Kornberg sind ein beliebtes Ausflugsziel. Auch ein Besuch des Waldbades bietet sich an. Dazu laden zahlreiche Vereine direkt im Ort dazu ein, in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv zu werden.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Kirchenlamitz garantiert. Nur etwa eine Viertelstunde trennen Sie von Münchberg (ca. 13 km), Wunsiedel (ca. 17 km) oder Selb (ca. 17 km). In etwa einer halben Stunde kommen Sie in Hof (ca. 20 km) oder Marktredwitz (ca. 27 km) an. Für den Weg nach Bayreuth (ca. 50 km) benötigen Sie etwa 45 Minuten. Auch von der Tschechischen Grenze sind Sie nur etwa eine halbe Stunde entfernt.

Dazu haben Sie vom Bahnhof Kirchenlamitz Ost eine gute Anbindung an die Bahnstrecke Bayreuth - Bad Steben.

Förderung

Das Anwesen liegt im Bereich des Baudenkmals Ensemble Ortskern Kirchenlamitz sowie in einem städtischen Sanierungsgebiet. Durch den Ensembleschutz sind dabei Baumaßnahmen einkommenssteuerlich begünstigt, die zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe bzw. der Gesamtanlage – z. B. zur Erhaltung von Fassaden, Dächern, Giebeln oder Fenstern – im Einvernehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege denkmalfachlich erforderlich sind.

Unbeschadet der Möglichkeit von Steuerabschreibungen nach [§§ 7i, 10f, 11b EStG](#) sowie Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Denkmalpflegefördermitteln) im Rahmen des Ensembleschutzes, können zudem auch ggf. Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm sowie Steuererleichterungen nach § 7h EStG im Einvernehmen mit der Stadt Kirchenlamitz in Anspruch genommen werden, d. h. Sanierungsausgaben können binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach [§§ 7i, 10f, 11b EStG](#) wären dann allerdings ausgeschlossen.

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.



© (R. Mulzer) Prächtiges Eingangsportal



© (R. Mulzer) Attraktives Wohn- & Praxisgebäude



© (R. Mulzer) Teilverschieferte Fassade



© (R. Mulzer) Zufahrt zum Praxisparkplatz



© (R. Mulzer) Ansprechendes Anwesen mit großem Garten



© (R. Mulzer) Eindrucksvoller Wohnraum



© (R. Mulzer) Eingangsbereich zur Zahnarztpraxis



© (R. Mulzer) Zugang zu beiden Wohnungen im OG



© (R. Mulzer) Großzügiger Dachbereich



© (R. Mulzer) Beachtliche Räumlichkeiten