



Exposé

Wohnhaus

96260 Weismain

Kaufpreis: 195.000 €



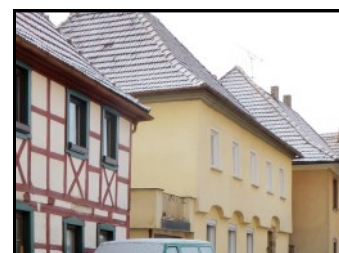
© MS + P Immobilien

Ansprechpartner:
Matthias Straßburger
Matthias Straßburger + Partner Immobilien GbR

Telefon: 09573 - 34 02 34
E-Mail: service@mspi.biz



Am Tor zur Fränkischen Schweiz - Historischer Altstadtschatz von beeindruckender Schönheit und besonderem Flair!



© MS + P Immobilien / BLfD

Wohnfläche: ca. 195 m²

Grundstücksfläche: ca. 487 m²

Baujahr: 1778

Bildschönes Wohngebäude mit traumhaftem Garten in attraktiver Altstadtlage

Altstadtzauber fühlen! Das Flair der Lage an der alten Stadtmauer erleben! In einer beeindruckenden Residenz mit Charme, Charakter und Geschichte! All dies erwartet Sie im Altstadtensemble im oberfränkischen Weismain, dem reizenden Städtchen im Städtedreieck zwischen Coburg, Bamberg und Bayreuth. Im Jahr 1778 wurde das herrliche Wohngebäude errichtet. Seine bauliche Schönheit beeindruckt. Sein herrlicher Garten im ehemaligen Stadtgraben lässt Urlaubsgefühle aufkommen. Gibt es eine schönere Kapitalanlage, um fürs Alter vorzusorgen?

Die Immobilie

Zweigeschossiger Walmdachbau

Zustand: Altbau, gepflegt, renoviert

Teilunterkellert

Dachgeschoss

Holzfenster

Moderne Sanitäranlagen

Terrasse

Garten

Garage mit oberhalb gelegener Terrasse

Vermietet

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Öl

Zentralheizung

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3,57 % inkl. 19 % MwSt vom Kaufpreis

Zauberhaftes Wohngebäude des 18. Jahrhunderts

Ihr zukünftiges Anwesen wartet in der historischen Altstadt von Weismain auf Sie. Im Schutze der Stadtmauer ist der massive Walmdachbau seit 1778 zu finden. Seine reizvolle Fassade mit vorkragendem Obergeschoss und stilvollen Rundbögen macht das Gebäude zum wahren Schmuckstück des Altstadtensembles.

Im Inneren bietet das zweigeschossige Wohnhaus eine Wohnfläche von ca. 195 m². Sobald Sie den ansprechenden Bau von seiner Traufseite betreten, führt Sie der Flur in das beachtliche Wohnzimmer von ca. 35,83 m² Größe. Weiter treffen Sie im Erdgeschoss auf Küche, Esszimmer, Bad und Heizungsraum. Dazu haben Sie Zugang zum Gewölbekeller des teilunterkellerten Gebäudes. Dieser bietet mehrere verbundene Räume mit idealen Möglichkeiten für die ursprünglich angedachte Einlagerung von Kartoffeln, Äpfeln und Wein aus der Region. Dazu gelangen Sie vom Erdgeschoss zur Sonnenterrasse des Anwesens. Diese lässt Sie Erholung und Entspannung im eigenen Zuhause erleben und bietet Ihnen einen tollen Ausblick über den Garten im ehemaligen Stadtgraben.

Eine Holzterasse führt Sie weiter ins Obergeschoss. Dort warten fünf Wohnräume unterschiedlicher Größe sowie ein Badezimmer auf Sie. Vom Obergeschoss haben Sie nicht nur Zugang zum großzügigen Dachboden mit Sichtgebälk, sondern erreichen auch einen großen Balkon auf der angebauten Garage.

Während das Gebäude von außen historischen Charme versprüht, zeichnet es sich im Inneren durch modernen Wohnkomfort aus. In den 1990er Jahren wurde das Gebäude aufwendig modernisiert und umgebaut. Durch die großzügige Raumstruktur in beiden Geschossen eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten der Nutzung und Gestaltung. Auch für eine Nutzung von Wohnen & Gewerbe oder eine Kombination von beiden würde ausreichend Platz bestehen.

Traumhaft schönes Gartengrundstück in herrlicher Altstadtlage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 487 m² großen Grundstück.

Auf dem Grundstück befindet sich ein wundervoller Garten. Dieser liegt im ehemaligen Stadtgraben der Stadt und begeistert durch seine reizvolle Grünfläche und seinen alten Baumbestand. Durch seine abgesenkte Lage und seine umgebende Bepflanzung verspricht er ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in der Altstadt von Weismain in Oberfranken. Das wunderschöne, historische Städtchen liegt vorteilhaft eingebettet im Städtedreieck Bamberg - Bayreuth - Coburg, am äußeren Rand des Landkreises Lichtenfels. Sein mittelalterliches Stadtbild begeistert genauso wie seine naturbelassene Umgebung am Tor zur Fränkischen Schweiz. Kenner schwärmen von der großgeschriebenen Gastlichkeit in der Genussregion am Obermain und erfreuen sich an der intakten Natur sowie den sehr günstigen Lebenshaltungskosten bei einer hohen Lebensqualität!

Alles was das Leben angenehm macht, finden Sie direkt in der ca. 4.700 Einwohner zählenden Kleinstadt. Supermärkte, Allgemein- und Zahnärzte, eine Apotheke sowie eine Vielzahl von qualifizierten Fachgeschäften sind direkt am Ort anzutreffen. Das moderne Fachmarktzentrum in Altenkunstadt und die Einkaufsvielfalt von Burgkunstadt sind auf kurzem Wege erreichbar. Ihre Kinder können den Kindergarten und die Grundschule in Weismain besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen im nahegelegenen Burgkunstadt offen. Auch ein großes Angebot von Arbeitsplätzen ist gesichert u. a. durch die Bauer-Solution-Group, die Dechant Hoch- und Ingenieurbau GmbH, die Karl Eugen Fischer GmbH und andere namhafte Betriebe in und um Weismain.

In Weismain wohnt man dort, wo andere Urlaub machen. Mit den ruhigen, ursprünglichen Tälern, Bächen und umliegenden Dörfern bietet die Gegend rund um die Stadt vielfältige Möglichkeiten der Erholung. Sie verspricht eine einzigartige Flora und Fauna mit großer Artenvielfalt, die es zu entdecken gibt. Die Region lässt sich bestens auf dem weitverzweigten Wander- und Radwegnetz erkunden. Auch für Kletterer eröffnen sich durch die nahegelegenen Felsformationen ideale Bedingungen. Dazu liegt die Fränkische Schweiz gleich vor der Haustür und lockt mit ihrer malerischen Berg- und Hügellandschaft mit zahlreichen Burgen und Ruinen. Wer es zudem vorzieht in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv zu werden, den heißen die Vereine in und um Weismain herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Weismain garantiert. Der Nachbarort Altenkunstadt (ca. 5 km) und die Stadt Burgkunstadt (ca. 7 km) sind in ca. 10 Minuten zu erreichen. Nur rund 20 Minuten trennen Sie von den Städten Lichtenfels (ca. 19 km) und Kulmbach (ca. 17 km). Für den Weg nach Coburg (ca. 41 km), Bamberg (ca. 42 km) und Bayreuth (ca. 32 km) müssen Sie etwas mehr als eine halbe Fahrstunde einplanen. Den nächstgelegenen Bahnhof mit guter Zuganbindung in die umliegenden Städte finden Sie in Burgkunstadt.

Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach [§§ 7i, 10f, 11b EStG](#) bzw. nach [§ 10g 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.



© (MS + P) Herrliche Lage an der Stadtmauer



© (MS + P) Historischer Walmdachbau in der Altstadt



© (MS + P) Bildschönes Wohngebäude des 18. Jh.



© (MS + P) Historischer Zugang zum Garten



© (MS + P) Ansprechende Fassadengestaltung



© (MS + P) Reizvolle Sonnenterrasse



© (MS + P) Ihr Zuhause mit traumhaftem Garten



© (MS + P) Umrahmter, nicht einsehbarer Garten



© (MS + P) Grünfläche mit altem Baumbestand



© (MS + P) Blick vom Garten im ehemaligen Stadtgraben auf die Stadtmauer



© (MS + P) Flur im OG



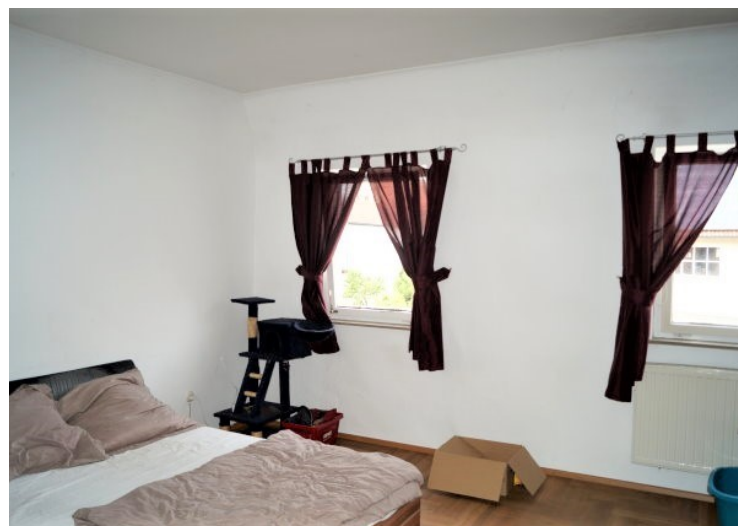
© (MS + P) Großzügiges Wohnzimmer im EG



© (MS + P) Küche im OG



© (MS + P) Badezimmer im OG



© (MS + P) Schlafzimmer im OG