



# Exposé

Dreiseithof

95659 Arzberg

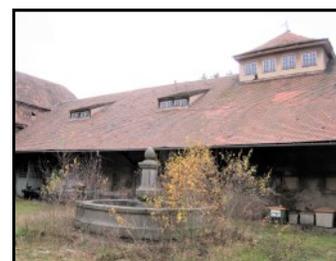


© S. Hilpert

Ansprechpartner:  
Susanne Hilpert  
Lebenshilfe im Fichtelgebirge e. V.

Telefon: 09231 - 66 16 30  
E-Mail: [susanne.hilpert@lebenshilfe-fichtelgebirge.de](mailto:susanne.hilpert@lebenshilfe-fichtelgebirge.de)

## Groß denken, groß planen, Größe zeigen - die ehemalige „Ökonomie“ von Arzberg weiß wie`s geht!



© S. Hilpert

Kaufpreis: **auf Anfrage**

Baujahr: 1922/23

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 3.549 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 4.400 m<sup>2</sup>

### **Dreiflügelanlage im Heimatstil mit Mansardwalmdachbauten und Wirtschaftstrakt**

Ein beachtliches Bauwerk im Heimatstil! Eine attraktive Dreiflügelanlage mit historischem Brunnen! Ein ansprechendes Anwesen mit Zukunftspotential! Den ehemaligen Viehhaltungs- und Landwirtschaftsbetrieb der Firma Schumann Porzellan finden Sie auf dem Schumann-Areal in Arzberg im Fichtelgebirge. Dort ist das Baudenkmal als „Ökonomie“ bekannt, wobei insbesondere der Mitteltrakt der Landwirtschaft diente. In den beiden zweigeschossigen Mansardwalmdachbauten zur Linken und Rechten fanden Angestellte der Porzellanfabrik ihr Zuhause. Schon seit langem steht die Porzellanherstellung still, die ehemaligen Angestellten haben ihre Wohnungen verlassen und auch die Landwirtschaft wurde eingestellt. Nun sucht die alte „Ökonomie“ nach einer neuen Nutzung. Wollen Sie ihr nicht dabei behilflich sein?

<b>Das Baudenkmal</b>	<p>Ehemalige Ökonomie, Brunnenanlage</p> <p>Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig</p> <p>Zwei zweigeschossige Mansardwalmdachbauten</p> <p>Eingeschossiger Verbindungsbau</p> <p>Teilweise unterkellert</p> <p>Dachgeschoss, Spitzboden teilweise ausgebaut</p> <p>Keine Sanitäranlagen</p> <p>Stromanschluss herstellbar</p> <p>Holzfenster</p> <p>Holzdielen, Steinboden</p> <p>Grünfläche mit Bäumen</p> <p>Frei</p>
<b>Energie / Versorgung</b>	<p>Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig</p> <p>Haustyp: Massivhaus</p> <p>Ofenheizung</p>
<b>Förderung</b>	<p>Denkmalschutz-Afa</p> <p>Sanierungs-Afa</p> <p>Kapitalanlage</p>
<b>Käuferprovision</b>	<p>Provisionsfrei</p>

## Die ehemalige „Ökonomie“ auf dem Schumann-Areal von Arzberg

Lernen Sie Ihr zukünftiges Anwesen mit all seinen historischen Facetten kennen! Die sog. Ökonomie – eine ungewöhnlich stattliche Gutsanlage mit zweigeschossigen Kopfbauten und überlangem, weitem Verbindungsbau – wurde zwischen 1922/23 von Josef Noeth errichtet. Sie diente als Viehhaltungs- und Landwirtschaftsbetrieb der Firma Schumann Porzellan und wurde als Selbstversorgerhof – mit perfekt durchdachtem Wirtschaftssystem – auf dem Firmengelände ins Leben gerufen.

Im Erdgeschoss des langgestreckten, teilunterkellerten Mitteltrakts sind die Stallungen zur Pferde-, Schweine- und Rinderhaltung anzutreffen. Diese überraschten vormals durch ihre hochwertige Ausstattung, wobei filigrane Porzellankacheln in den Schweineställen als Untergrund dienten. Auch metertiefe Fischbassins, in denen Karpfen und andere Fische gehalten wurden, sind zu finden. Ein Teil des Erdgeschosses wurde als Silo genutzt. Insgesamt stehen zwei Ställe, zwei Lagerräume, eine Remise, fünf Wirtschaftsräume und eine 6-Zimmer-Wohnung mit Bad, WC und Abstellraum im Erdgeschoss des Mitteltrakts zur Verfügung. Der großzügige, nur teilweise unterteilte Dachboden diente ursprünglich zur Lagerung von Stroh und Tierfutter.

Im teilunterkellerten Westflügel – zur Linken – treffen Sie im vorderen Bereich des Erdgeschosses auf eine Wohnung mit fünf Zimmern unterschiedlicher Größe. Darauf folgt die Remise. Über eine historische Treppe gelangen Sie weiter ins Obergeschoss. Hier stoßen Sie auf eine Wohnung mit drei großen und vier kleineren Zimmern. Dahinter schließt sich ein Strohlager an. Im Dachgeschoss finden Sie eine 5-Zimmer-Wohnung, im anschließenden Spitzboden drei weitere Räume.

Im teilunterkellerten Ostflügel – zur Rechten – stehen Ihnen im Erdgeschoss insgesamt 10 Wohnräume unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Im hinteren Teil schließt ein großzügiger Lagerbereich an. Im Obergeschoss warten weitere 11 Räume auf ihre zukünftige Nutzung, denen ein großzügiger Wirtschaftsraum im hinteren Bereich folgt. Im Mansarddachgeschoss sind 11 Räume, im anschließenden Spitzboden 8 Räume anzutreffen.

Im Innenhof wurde 1924 eine ebenfalls denkmalgeschützte Brunnenanlage angelegt.

## **Von der alten „Ökonomie“ zum modernen Vorzeigebau**

Denken Sie groß und starten Sie ein einzigartiges Projekt! Wie immer Ihre Pläne aussehen, die alte „Ökonomie“ wird Sie nicht enttäuschen.

Es liegt in Ihrer Hand, ob Sie an eine Wohnnutzung – ggf. in Form von betreutem Wohnen –, an die Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung oder an eine Zukunft im gastronomischen oder künstlerischen Bereich denken. Auch eine Rückkehr zu den Wurzeln als Bauernhof ist möglich. Die beachtliche Größe der „Ökonomie“, ihr großes Grundstück, ihre attraktive Ortsrandlage und ihre gute Erreichbarkeit per Pkw und Bahn werden Ihre Pläne unterstützen.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zum Erfolg. Hierbei sollte der Grundriss soweit wie möglich respektiert werden und noch verbliebene historische Ausstattung – wie u. a. der historische Türbestand, alte Böden und Fenster – weiter erhalten bleiben. Eine Umnutzung des Mittelteils sowie der großzügigen Nutzflächen in den Seitenflügeln ist in Absprache mit den zuständigen Behörden denkbar.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in der „Ökonomie“ nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch die Durchführung denkmalgerechter energetischer Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist vorstellbar.

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung der „Ökonomie“ dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und ggf. Fördermittel u. a. im Rahmen der Städtebauförderung hoffen.

## **Herrliches Grundstück in attraktiver Ortsrandlage**

Die alte „Ökonomie“ liegt auf einem ca. 4.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Grundstück mit Grünflächen und Bäumen eröffnet – in Absprache mit den zuständigen Behörden – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## Lagebeschreibung

Die sog. Ökonomie finden Sie am Südrand des Stadtkerns der bekannten Porzellanstadt Arzberg nahe Marktredwitz in Oberfranken. Die an die 5.000 Einwohner zählende Kleinstadt zeichnet sich durch ihre herrliche Lage im Fichtelgebirge, ihre ausgezeichnete Infrastruktur und ihre gute Verkehrsanbindung aus. In dieser Stadt möchten Jung und Alt gerne Zuhause sein.

Alles, was das tägliche Leben angenehm macht, ist direkt in Arzberg zu finden. Vom Marktplatz trennen Sie fußläufig nur etwa 650 m. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und ein einladendes Gastronomieangebot sind auf kurzem Wege erreichbar. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, eine Zahnarztpraxis und Tierärzte gesorgt. Ihre Kinder können die Kindergärten der Stadt sowie die Grundschule in Arzberg besuchen. Weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Marktredwitz oder Wunsiedel anzutreffen.

Auch Erholung und Entspannung werden in Arzberg großgeschrieben. In der näheren Umgebung wartet ein großzügiges Freizeitangebot auf Sie. Die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Fichtelgebirges mit ihren Burgen und Burgruinen, ihren gut ausgebauten Wander- und Radwegen und ihren Ski alpin und Langlauf Möglichkeiten möchte von Ihnen entdeckt werden. Dazu liegt auch das berühmte Bäderdreieck Karlsbad - Marienbad - Franzensbad nur einen Katzensprung entfernt.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Arzberg garantiert. Dank der Nähe zur B303 und zur A93 (Hof - Regensburg) bestehen beste Verbindungen u. a. ins benachbarte Tschechien. Nur etwa eine Viertelstunde trennt Sie von Marktredwitz (ca. 13 km), Waldsassen (ca. 14 km) oder Wunsiedel (ca. 18 km). In Cheb / Eger (ca. 19 km) kommen Sie in ca. 20 Minuten an. In etwa einer halben Stunde erreichen Sie Hof (ca. 46 km) und in weniger als einer Stunde die Wagnerstadt Bayreuth (ca. 59 km). Für den Weg nach Regensburg (ca. 138 km) müssen Sie ca. 90 Minuten, für die Strecke nach Nürnberg (ca. 173 km) keine zwei Stunden einplanen.

Der Regionalbahnhof Arzberg ist fußläufig nur 15 Minuten von der „Ökonomie“ entfernt. Von dort haben Sie Anschluss an die Oberpfalzbahn (Hof - Marktredwitz).

## **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.



© (S. Hilpert) Großzügiger Verbindungsbau



© (S. Hilpert) Die „Ökonomie“ von Arzberg



© (S. Hilpert) Mächtiger Westflügel mit Mansarddach



© (S. Hilpert) Vielseitig nutzbarer Mitteltrakt mit Brunnenanlage



© (S. Hilpert) Imposanter Ostflügel mit Mansarddach



© (S. Hilpert) Zugang zum Westflügel



© (S. Hilpert) Historischer Wohnraum im EG



© (S. Hilpert) Zugang zum Wirtschaftsbereich im EG



© (S. Hilpert) Treppe ins OG des Westflügels



© (S. Hilpert) Remise im EG des Westflügels



© (S. Hilpert) Wohnbereich im OG d. Westflügels



© (S. Hilpert) Historischer Wohnraum im OG



© (S. Hilpert) Wirtschaftsraum im OG



© (S. Hilpert) Zugang zum teilweise ausgebauten DG im Westflügel



© (S. Hilpert) Wohnraum im DG



© (S. Hilpert) Treppenaufgang im Mitteltrakt



© (S. Hilpert) Eingang zum Verbindungsbau



© (S. Hilpert) Historische Räumlichkeiten



© (S. Hilpert) Historischer Türbestand



© (S. Hilpert) Wohnräume im EG des Mitteltrakts



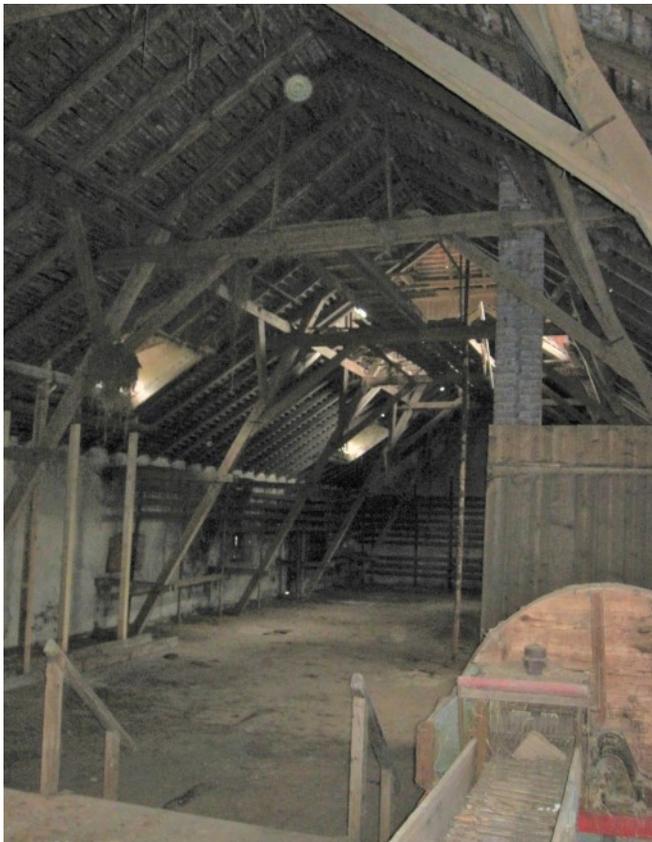
© (S. Hilpert) Säule im ehemaligen Stall



© (S. Hilpert) Historischer Stallbereich im Mitteltrakt



© (S. Hilpert) Wirtschaftsräume im EG



© (S. Hilpert) Großzügiger Dachboden



© (S. Hilpert) Ehemaliger Heuboden im DG



© (S. Hilpert) Zugang zum Ostflügel



© (S. Hilpert) Wohnraum im EG des Ostflügels



© (S. Hilpert) Bezaubernde Räume im OG



© (S. Hilpert) Historische Tür im OG des Ostflügels



© (S. Hilpert) Kreativ gestaltbarer Wohnraum



© (S. Hilpert) Zimmer im OG des Ostflügels



© (S. Hilpert) Ehemaliges Badezimmer im Ostflügel



© (S. Hilpert) Wohnraum im DG des Ostflügels



© (S. Hilpert) Reizvolle Säule im DG



© (S. Hilpert) Großzügiger Wohnraum im Mansarddachgeschoss