



# Exposé

## Wohnhaus mit Badehaus

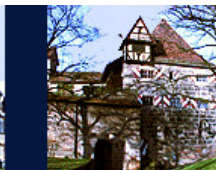
95158 Kirchenlamitz  
Wunsiedler Straße 4



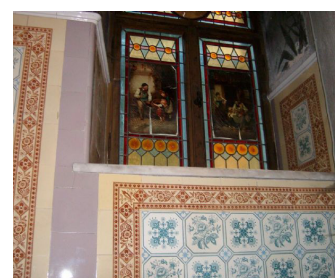
© BLfD

Ansprechpartner:  
Gerhard Enghardt  
Maklerbüro Andreas Übler GmbH

Telefon: 09233 - 52 56  
E-Mail: [info@maklerbuero-uebler.de](mailto:info@maklerbuero-uebler.de)



## Einfach bezaubernd - Reizendes Wohnhaus mit historischem Badehaus!



© EdA

Kaufpreis: 85.000 €

Baujahr: 1861

Wohnfläche: ca. 400 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 910 m<sup>2</sup>

Etagen: 3

Zimmer: 11

### **Stadthaus mit dem besonderen Etwas**

Bei dem Baudenkmal handelt es sich um ein historisches Stadthaus mit Fachwerkgiebel und Zierwerk im historischen Ensemble "Ortskern Kirchenlamitz" in der Kleinstadt Kirchenlamitz im Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge in Oberfranken. Sein historisches Tauchbad (Einzeldenkmal) in italienischem Marmor verleiht dem Gebäude seine ganz besondere Note. Lassen Sie sich begeistern!



## **Das Baudenkmal**

Wohnhaus (Ensembleschutz);  
ehemalige Badestube (Nebengebäude: Einzeldenkmal)

Zustand: Altbau, gepflegt, renovierungsbedürftig

Teilweise unterkellert

Dach ausbaufähig, Dachboden

Balkon

Bad mit Wanne

Böden: Holzdielen, Steinboden

Holzfenster, Sprossenfenster

Frei

Bezug: nach Absprache

## **Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

## **Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

## **Käuferprovision**

4 % des Kaufpreises zzgl. ges. MwSt.

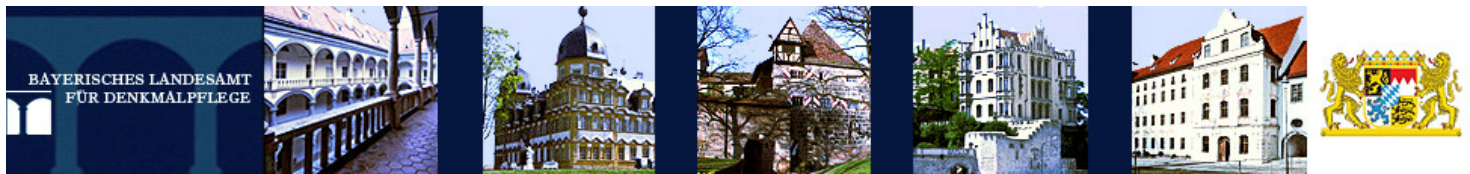


## **Vielversprechendes Wohnhaus mit ehemaliger Badestube**

Lernen Sie Ihr zukünftiges Zuhause mit all seinen vielseitigen Facetten kennen! Das Wohnhaus im Denkmalensemble Ortskern Kirchenlamitz bietet eine Wohn-/ Nutzfläche von ca. 400 qm, verteilt auf 3 Etagen. Eine Nutzung in 3 - 4 Wohneinheiten ist denkbar. Durch die bereits begonnene umfangreiche Innensanierung des Gebäudes, sind 1 - 2 Wohneinheiten nach Absprache kurzfristig beziehbar. Die Elektronik wurde überwiegend erneuert, Nachtspeicheröfen angebracht.

Im Innenhof des 1861 im Biedermeierstil neu errichteten Anwesens erwartet den Besitzer ein künstlich einzigartiges Badehaus mit Tauchbad in italienischem Marmor (Einzeldenkmal). Diese aufwändig mit stuckierten und gemalten Wanddekorationen, Buntverglasungen mit Tiermotiven, Wand- und Bodenfliesen sowie Marmorinstallationen gestaltete Badeeinrichtung wird auch Sie ins Staunen versetzen. Lassen Sie die Bilder und das kunsthistorische Unikat mit seinen in Granitstein eingearbeiteten Wasserablauffrinnen - den ersten ihrer Art nördlich der Alpen – auf sich wirken! Für eine umweltfreundlichen Nutzung des um 1900 entstandenen Badehauses steht im Dachgeschoss eine vermutlich bauzeitliche solarthermische Anlage zur Verfügung.

Zudem stehen auf dem ca. 910 qm großen Grundstück ein Nebengebäude sowie ein Innenhof zur Nutzung bereit. Hier findet sich ausreichend Platz zur Einrichtung einer Werkstatt bzw. zur Schaffung von Lager- und Parkmöglichkeiten.



## Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause finden Sie in Kirchenlamitz unweit von Hof. Etwa 4.600 Einwohner genießen das Leben in der beschaulichen Kleinstadt im Fichtelgebirge. Seine reizvolle Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen, Radtouren oder zu Besichtigungen der nahe gelegenen Burg Epprechtstein, dem Granitlabyrinth oder dem Kornberg ein.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs finden Sie direkt vor Ort. In Kirchenlamitz selbst stehen unterschiedliche Einrichtungen für Groß und Klein wie z. B. Kindergarten und Kita, Volks- und Musikschule, Bücherei und Waldbad zur Verfügung. Läden wie Bäcker, Metzger, Getränkemarkt und Lebensmittelmärkte sind ebenfalls anzutreffen.

Der Weg nach Kirchenlamitz ist nicht weit. Die Städte Hof (ca. 20 km), Marktredwitz (ca. 28 km) oder Bayreuth (ca. 50 km) sind binnen kurzer Fahrzeit über die A9 sowie A93 sowie über die Bahnhöfe Hof/Saale und Marktredwitz zu erreichen.



## Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet der Möglichkeit von Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG sowie Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können daher auch Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d. h. Sanierungsausgaben können binnen 12 Jahren zu 100 % abgesetzt werden.

## 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.



© (EdA) Historisches Stadthaus



© (BLfD) Fachwerkgiebel mit Zierornamenten



© (EdA) Eingangsbereich des Wohnhauses



© (EdA) Fachwerkgiebel des Badehauses



© (BLfD) Badehaus mit Bundverglasung



© (EdA) Tauchbad mit italienischem Marmor



© (EdA) Atemberaubendes Fenster



© (EdA) Stuckdecke mit Wandmalereien



© (EdA) Malerische Fensterverglasung



© (EdA) Reizvoll gestaltete Stuckdecke im Badehaus





© (EdA) Innenhof mit Nebengebäude



© (EdA) Vielseitig gestaltbarer Innenhof