



Exposé

Wohnhaus

92242 Hirschau

Kaufpreis: 74.000 €



© M. Zimmermann

Ansprechpartner:
Marion Zimmermann
IAD Immobilien Agentur
Deutschland GmbH

Mobil: +49 151 59156966
Mail: m.zimmermann@imagde.de

Entlang der ehemaligen Stadtmauer - in diesem Wohnhaus steckt Geschichte drin!



© M. Zimmermann / BLfD

Wohnfläche: ca. 220 m²

Grundstücksfläche: ca. 260 m²

Baujahr: Stadtbefestigung des 14. Jahrhunderts; Gebäude: um 1800

Historisches Wohnhaus mit denkmalgeschützten Teilen der Stadtbefestigung

Ganz speziell und einfach besonders! Ein historisches Reihemittelhaus, direkt mit der ehemaligen Stadtmauer verwachsen! Ein Zuhause mit ehemaligem Wehrturm! All dies trifft auf dieses Wohnhaus in der oberpfälzischen Kleinstadt Hirschau bei Amberg zu. Entlang der ehemaligen Stadtbefestigung wurde es um 1800 erbaut. Dabei wurden Teile der mittelalterlichen Stadtmauer und des Stadtturms in das historische Gebäude und seinen Flügelanbau integriert. Diese sind als Teil des Baudenkmals „Stadtbefestigung“ denkmalgeschützt und verleihen dem Wohnhaus seinen ganz eigenen Charme. Packen Sie die Gelegenheit beim Schopf und schenken Sie dem reizvoll gelegenen Gebäude ein neues Leben!

Die Immobilie	Wohnhaus mit Teilen des Baudenkmals „Stadtbefestigung“ inklusive Stadtturm Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig Stockwerke: 2 Zimmer: 8 Nicht unterkellert Dachboden Anbau Garten Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis nicht notwendig Haustyp: Massivhaus
Förderung	Denkmalschutz-Afa für die die Stadtmauer und den Stadtturm betreffenden Gebäudeteile Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	3.570,00 € inkl. 19 % gesetzl. MwSt.

Reizendes Wohnhaus mit mittelalterlichen Bauteilen

Ihr zukünftiges Zuhause ist Teil der Gebäudegruppe an dem Baudenkmal der ehemaligen Stadtbefestigung von Hirschau. Die historischen Spuren der ehemaligen Stadtmauer mit ihren Wehrtürmen reichen bis ins 14. Jahrhundert zurück. Wie vielerorts üblich wurden auch in Hirschau nach Aufgabe der Stadtmauer als Wehranlage im 18. und 19. Jahrhundert kleine Häuser angebaut und auch die Türme teilweise zu Wohnraum umgenutzt, so auch bei dem Gebäude, das Sie hier erwerben können. Ein mittelalterlicher Rundturm, der über den alten Mauerbering herausragte, zum Teil abgebrochen und baulich erweitert wurde, gehört zu Ihrem neuen Wohngebäude. Er findet sich heute u. a. im Flügelanbau des Hauses wieder und lässt zur Rechten des Anbaus noch die Rundung des ehemaligen Wehrturms erkennen. Zusammen mit den mittelalterlichen Mauerresten ist er Teil des Baudenkmals „Stadtbefestigung“ und unterstreicht den besonderen historischen Charakter des Anwesens. Das Wohnhaus selbst stammt aus der Zeit um 1800 und steht mit Ausnahme der Bestandteile der ehemaligen Stadtbefestigung und des Stadtturms nicht unter Denkmalschutz.

Diese historische Situation fordert besonderes Fingerspitzengefühl bei der zukünftigen Instandsetzung. Da bislang die genaue Lage und der Umfang der mittelalterlichen Mauern (inkl. Turm) nicht bekannt sind, ist eine Untersuchung notwendig, welche die Erstellung eines statisch-konstruktiven Plangutachtens mit Maßnahmenkonzept sowie eine Bauforschung umfasst. Damit kann die Grundlage geschaffen werden, um die Erhaltung des spätmittelalterlichen Turms zu sichern und ihn in moderne Wohnkonzepte einzubeziehen.

Das Wohngebäude – ein traufseitiger, zweigeschossiger Satteldachbau – wartet auf Ihre Wohnideen. Dazu bietet es eine Wohnfläche von ca. 220 m². Zusammen mit dem rechtwinklig angefügten Flügelanbau, der in den Garten hineinragt, ist es ein kleines Raumwunder. Wie dies in Zukunft genutzt werden soll, liegt – unter Rücksichtnahme auf die denkmalgeschützten Bauteile – ganz in Ihren Händen.

Sobald die notwendigen Instandsetzungsarbeiten erfolgt und die Wohnräume renoviert sind, wird sich das Reihenmittelhaus malerisch in die Reihe bereits sanierter Gebäude an der Stadtmauer einfügen. Sie werden feststellen, diese Gebäude haben einen ganz besonderen Charme, dem auch Ihr zukünftiges Anwesen in nichts nachstehen wird.

Ansprechendes Innenstadtgrundstück

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 260 m² großen Grundstück.

Im rückwärtigem Bereich schließt an der Südseite ein Garten an das Wohnhaus an. Auch dieser möchte zu neuem Leben erweckt werden. Hierfür eröffnen sich kreative Optionen wie die Errichtung einer gemütlichen Terrasse.

Durch Instandsetzung zum Traumhaus an der ehemaligen Stadtmauer

Das Stadthaus mit historischem Kern möchte mit Ihnen in die Zukunft starten.

Durch mangelnden Bauunterhalt zeigt sich das historische Stadthaus in stark sanierungsbedürftigem Zustand. Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss sind Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Eine Außenmauer, zwei Böden im Obergeschoss sowie das Dach zeigen beachtliche Schäden, die in Kürze behoben werden müssen.

Bei den Instandsetzungsmaßnahmen ist auf die Erhaltung des Baudenkmals „Stadtbefestigung“ zu achten. Das mittelalterliche Mauerwerk ist dabei in vollem Umfang zu erhalten. Historische Mauerreste, Fundamente, Putze und Werksteine sind in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege denkmalgerecht instand zu setzen.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht und auch gewünschte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) können durchgeführt werden.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause liegt in der Stadt Hirschau, nahe Amberg, im Herzen der Oberpfalz. An der ehemaligen Stadtmauer der ca. 5.600 Einwohner zählenden Kleinstadt ist es zu finden. In herrlicher Innenstadtlage können Sie beschauliches Kleinstadtleben genießen und von der ausgezeichneten Infrastruktur profitieren. Zugleich sind die Oberpfälzer Zentren wie Amberg, Sulzbach - Rosenberg oder Weiden auf kurzem Wege erreichbar. Wer ein Zuhause in der Oberpfalz sucht, ist hier genau richtig.

Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie direkt an Ihrem neuen Wohnort. In Hirschau treffen Sie auf alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen Friseur, Bekleidungs- und Haushaltswarengeschäfte, ein ansprechendes Gastronomieangebot, Apotheken und Mediziner. Auch ein Seniorenheim ist in der Stadt zu finden. Ihre Kinder können die städtischen Kindergärten oder die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen im nahegelegenen Amberg offen. Dort treffen Sie auch auf weitere Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Senioreneinrichtungen sowie ein Klinikum.

Auch in Punkto Freizeit hat Hirschau so einiges zu bieten. Das Dünenfreibad Monte Kaolino mit seinem berühmten Sandberg und dem angrenzenden Freizeitpark trägt dazu bei, dass Freizeitspaß garantiert ist. Dazu laden zahlreiche Wander- und Radwanderwege dazu ein, die Umgebung Ihres neuen Wohnortes zu erkunden. Auch für ein reges Vereinsleben ist in Hirschau gesorgt, dass Sie in Ihrer neuen Heimat sportlich, kulturell und sozial aktiv werden lässt.

Eine gute Verkehrsanbindung ist in Hirschau sicher. Nur eine Viertelstunde trennt Sie von Amberg (ca. 15 km) und in etwa 20 Minuten kommen Sie in Sulzbach - Rosenberg (ca. 19 km) oder Weiden i. d. Opf. (ca. 22 km) an. Schwandorf (ca. 36 km) erreichen Sie in etwa einer halben Fahrstunde. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 84 km) oder Regensburg (ca. 82 km) müssen Sie etwa eine Stunde einplanen.

Den nächstgelegenen Bahnhof – mit guter Anbindung nach Nürnberg oder Schwandorf – finden Sie in Amberg.

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 für die Sanierung der im Gebäude enthaltenen Teile der Stadtmauer und des Stadtmauerturms wären dann allerdings ausgeschlossen.

Für die genannte Untersuchung und Instandsetzung der mittelalterlichen Mauerzüge können von Seiten des BLfD bei entsprechender Abstimmung vorab Zuschüsse im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel beantragt werden. Außerdem ist die Beantragung von Fördermitteln nach gegenwärtigem Sachstand auch beim Bezirk Oberpfalz und der Bayerischen Landesstiftung möglich, falls die von diesen Fördergebern festgelegten Voraussetzungen erfüllt 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.



© (M. Zimmermann) Anbau mit Turmrundung



© (M. Zimmermann) Wohngebäude mit Altbaucharme



© (M. Zimmermann) Wohnhaus mit ehem. Stadtturm



© (BLfD) Beachtlicher Anbau mit Teilen des früheren Stadtturms



© (M. Zimmermann) Attraktives Reihemittelhaus entlang der ehemaligen Stadtmauer



© (M. Zimmermann) Historischer Flurbereich



© (M. Zimmermann) Zimmer von „anno dazumal“



© (M. Zimmermann) Neu gestaltbarer Wohnraum



© (M. Zimmermann) Beschädigtes Dach



© (M. Zimmermann) Stark sanierungsbedürftiges Zimmer