



Exposé

Wohn- &
Geschäftshaus

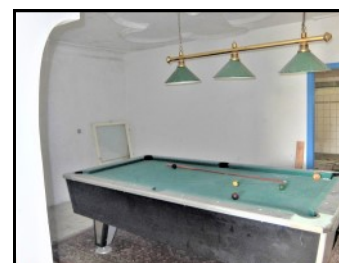
93183
Kallmünz

© D. Liebhardt

Ansprechpartner:
D. Liebhardt
Trummer Immobilien

Telefon: 0941 - 44 76 33
Mobil: 0160 / 9196403
E-Mail: kontakt@trummer.de

Echtes Oberpfälzer Original - in diesem Wohn- und Geschäftshaus fängt Ihre Zukunft an!



© D. Liebhardt

Kaufpreis: 1.100.000,00 €

Baujahr: 1709

Wohnfläche: ca. 555 m²

Grundstücksfläche: 1.091 m²

Historisches Wohn- und Geschäftshaus in Kallmünz nahe Regensburg

Mehr als nur ein Gasthaus! Ein bildschönes Wohn- und Geschäftshaus mit beachtlichem Potenzial! Ein zukunftsorientiertes Anwesen, an einem der schönsten Orte der Oberpfalz! Solch ein Oberpfälzer Original wartet in Kallmünz nahe Regensburg auf Sie. Bereits im Jahr 1709 wurde das bemerkenswerte Baudenkmal über älterem Kernbau errichtet. Seine Zukunft jedoch hat der sanierungsbedürftige Walmdachbau mit reizendem Ständerker noch vor sich. Diese beginnt mit der Realisierung Ihrer Wohn- und Geschäftsideen. Wissen Sie schon, wie diese aussehen sollen?

Das Baudenkmal	Ehemaliges Gasthaus Zustand: Altbau, sanierungsbedürftig Teilunterkellert: Gewölbekeller Dachboden Küche mit Gastro-Edelstahlküche Holzfenster Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhaus Energieträger: Öl, Holz Zentralheizung, Holzofen
Förderung	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	3% vom Kaufpreis zzgl. gesetz. MwSt.

Historisches Gasthaus des frühen 18. Jahrhunderts

Die beachtliche Gebäudegruppe – von der Sie zwei Gebäude erwerben können – ist nachweislich im Jahr 1709 über älterem Kern entstanden. Früher diente der zweigeschossige Walmdachbau als Gasthaus und Poststation. Westlich des Gasthauses schloss dabei die ehemalige Mälzerei an. Damals wie heute beeindruckt der stattliche Bau durch seine eindrucksvolle Fassade mit stichbogigen Fenstern und seinen markanten Ständerker mit reizvollem Stufengiebel. Ein vermauerter Bogen am Haus weist dazu auf eine heute geschlossene Durchfahrt hin.

Parallel zum Haus führt Sie eine Treppe ins ehemalige Gasthaus mit einer beachtlichen Wohn-/Nutzfläche von ca. 555 m². Hierbei wurde der über eine Steintreppe erreichbare, zuletzt als Lager genutzte Gewölbekeller nicht berücksichtigt. In diesem ältesten Teil des Gebäudes soll laut Hörensagen vormals ein Keltenschatz gefunden worden sein.

Im Erdgeschoss wird das Gebäude durch seine frühere Nutzung als Gasthaus geprägt. Zur Rechten gelangen Sie in den großen Gastraum, der sich durch seine wohl spätmittelalterliche Schiffsbalkendecke auszeichnet. Der Gastraum ist mit einer Theke ausgestattet und ein gemütlicher Holzofen sorgt für wohlige Wärme. Auf den Gastraum folgt das Billardzimmer, das eine barocke Stuckdecke ziert. Im Anschluss finden Sie die Küche mit Gastro-Edelstahlküche. Weiter schließt sich ein Raum an, der zuletzt als Büro genutzt wurde. Zur Linken treffen Sie auf einen großen Nebenraum, der sich durch seinen eindrucksvollen Kaminofen hervorhebt, bevor Sie zu den Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren gelangen.

Über eine Holztreppe geht es weiter ins Obergeschoss. Das Obergeschoss wurde überwiegend für Fremdenzimmer genutzt, die teilweise mit Bädern ausgestattet sind. Insgesamt acht Fremdenzimmer sind im Obergeschoss zu finden sowie ein separates Badezimmer und ein Abstellraum, der als Büro genutzt wurde. Getrennt vom Gastbereich ist eine 5-Zimmer-Wohnung anzutreffen, die zuletzt als Pächterwohnung diente. Einer der großzügigen Wohnräume bietet Zugang zur Dachterrasse. Dazu verfügt die Wohnung über eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.

Das anschließende Dachgeschoss – mit ca. 275 m² Nutzfläche – ist nicht ausgebaut, jedoch teilweise gedämmt.

Vom traditionsreichen Gasthaus zum innovativen Wohn- und Geschäftshaus

Verwirklichen Sie Ihre beruflichen und privaten Pläne in diesem attraktiven Anwesen nahe Regensburg! Dieser herrliche Bau hat die Größe und das Potenzial, um in die Zukunft zu starten. Obendrauf überzeugt er durch seinen historischen Charme und sein einmaliges Ambiente, das nur historische Bauten bieten können. Ob zukünftige Wohn- und Gewerbe-/ Büronutzung oder auf zu neuen Gastronomiekonzepten, Sie haben die Wahl.

Eine denkmalgerechte Sanierung ist der Schlüssel zu Ihrem Erfolg. Hierbei sollte der historische Grundriss respektiert und die noch erhaltene Ausstattung – wie die traditionelle Treppe, die Schiffsbalkendecke im Gastraum, die Stuckdecke im Billardzimmer, historische Türen, Fenster und Böden etc. – nach ihrer Restaurierung weiter Platz in den historischen Räumen finden.

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

Für alle Maßnahmen, die der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie in Kallmünz – einem der schönsten Orte der Oberpfalz – nahe Regensburg. Kallmünz – „die Perle des Naabtals“ – liegt am Zusammenfluss von Vils und Naab inmitten reizvoller Natur. Dazu lockt Kallmünz mit seinem mittelalterlichen Ortskern mit alten, teils barock verzierten Häusern, die sich an den aufragenden Schlossberg der Kallmünzer Burgruine schmiegen. In dem Ort, in dem viele berühmte Maler ihr Zuhause fanden, kann schon bald ein neuer Lebensabschnitt für Sie beginnen.

Ihr neuer Wohnort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. In der ca. 2.760 Einwohner zählenden Marktgemeinde treffen Sie auf Kindergärten, eine Kinderkrippe sowie eine Grund- und Mittelschule. Ebenso finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter namhafte Supermarktfilialen, an Ihrem neuen Wohnort. Auch ein ansprechendes kulinarisches Angebot erwartet Sie. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemein- und Zahnärzte sowie eine Apotheke gesorgt. Weiterführende Schulen, ein Erlebnisbad sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen Ihnen in der nahegelegenen Stadt Burglengenfeld offen.

Die reizvolle Marktgemeinde lädt dazu ein, Erholung und Entspannung in herrlicher Landschaft zu finden. Lernen Sie die malerische Burgruine auf dem Schlossberg kennen oder werfen Sie einen Blick auf die einzige noch eingerichtete Felsenwohnung Deutschlands, das „Haus ohne Dach“, direkt in Kallmünz. Dazu warten Wander- und Radwege darauf, Ihnen die reizvolle Landschaft entlang der Flüsse Vils und Naab näherzubringen. Wer zudem gerne sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen zahlreiche Vereine in Kallmünz und Umgebung herzlich willkommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Kallmünz garantiert. Die nächstgelegenen Autobahnauffahrten zur A3 (Regensburg - Nürnberg) sowie zur A93 (Hof - Rosenheim) liegen nur wenige Kilometer entfernt. Von Burglengenfeld (ca. 8 km) trennen Sie nur 9 Minuten und in etwa einer halben Fahrstunde kommen Sie in Regensburg (ca. 22 km), Schwandorf (ca. 27 km) oder Amberg (ca. 37 km) an. Für den Weg nach Nürnberg (ca. 90 km) müssen Sie etwa eine Stunde einplanen und in ca. 90 Minuten erreichen Sie bequem die Landeshauptstadt München (ca. 150 km).

Zudem ist Kallmünz an das Busnetz des Regensburger Verkehrsverbunds angeschlossen.

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.



© (D. Liebhardt) Treppe ins OG



© (D. Liebhardt) Großzügiger Eingangsbereich



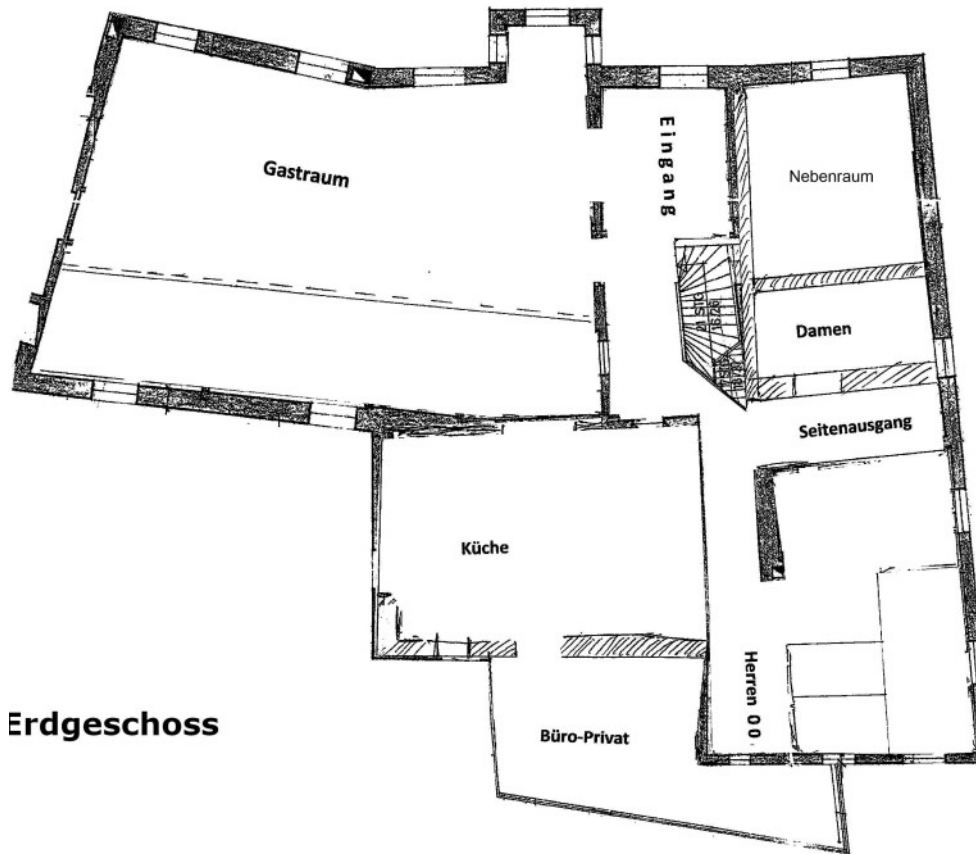
© (D. Liebhardt) Reizende Stuckdecke



© (D. Liebhardt) Billardzimmer mit Stuckdecke



© (D. Liebhardt) Gaststube mit historischer Schiffsbal-kendecke



Erdgeschoss

© (D. Liebhardt) Grundriss Erdgeschoss



Obergeschoss

© (D. Liebhardt) Grundriss Obergeschoss