

# Exposé

## Gastronomie und Wohnung in Lichtenfels

### Wohn- Geschäftshaus im Herzen der Altstadt von Lichtenfels



Objekt-Nr. **OM-444304**

#### Gastronomie und Wohnung

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:  
Herbert Lewandoske

Innere Bamberger Straße 9  
96215 Lichtenfels  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1670	Badezimmer	2
Grundstücksfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Gesamtfläche	257,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,00	Neben-/Lagerfläche	86,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gastronomiefläche	85,30 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Restaurantplätze	45
Zustand	saniert	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Historisches Wohn- und Geschäftshaus (Bj. 1670) in 1A-Lage der Lichtenfelser Altstadt. Kernsaniert 1971, zuletzt modernisiert 2020. Denkmalgeschützt (Außen). Ideal für Kapitalanleger, Gewerbetreibende, Familien mit Wohn-/Arbeitskombination oder Projektentwickler.

## Ausstattung

- Denkmalgeschütztes Fachwerkhaus mit Sandstein-Sockel
- Historischer Charme + moderne Ausstattung
- Perfekte Kombination aus Wohnen & Gewerbe
- Exzellente Sichtbarkeit & Frequenzlage
- Keine Maklerprovision

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Duschbad

## Lage

Top-Lage: Säumarkt – der verkehrsberuhigten Altstadt von Lichtenfels

- Beste Innenstadtlage, hoher Publikumsverkehr
- 40 m zum Parkhaus, 140 m zum Bahnhof
- Umgeben von Gastronomie, Einzelhandel, Kino, Weinstube, Bäcker, Metzger
- Seit 50+ Jahren etablierte Kult-Gaststätte „Pinkus“ im EG

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Freifläche Säumarkt



Seite, Durchgang Parkhaus



Seite, Durchgang Parkhaus

# Exposé - Galerie



II. Stock, Raum 1



II. Stock, Raum 1

# Exposé - Galerie



II. Stock, Raum 2



Front

# Exposé - Galerie



Schankraum links



Schankraum links

# Exposé - Galerie



Nebenraum



Eingang Wohnung 1. Etage

# Exposé - Galerie

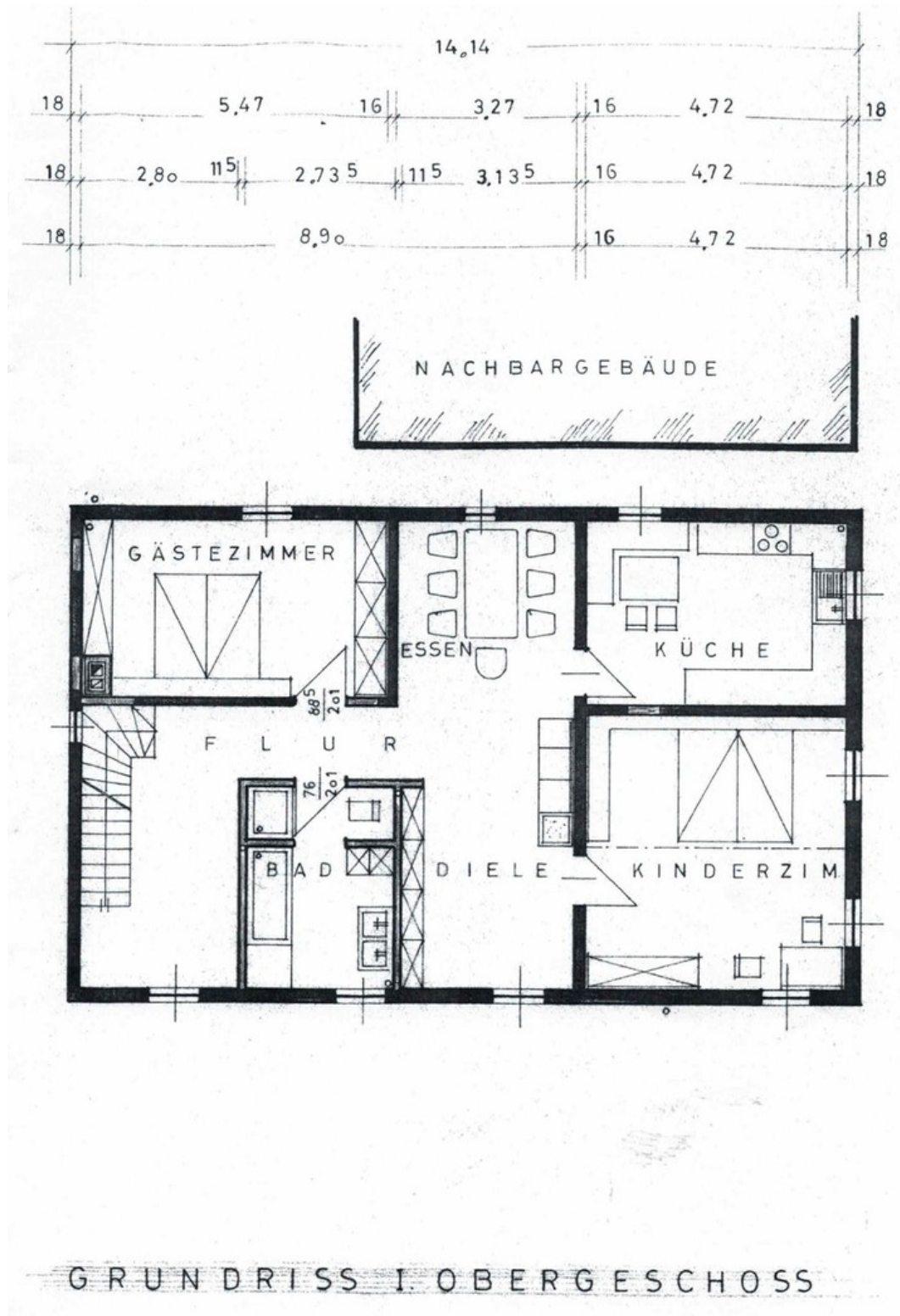


Eingang Wohnung 2. Etage



Balkon Rückseite

# Exposé - Grundrisse



Etage 1

# Exposé - Grundrisse



Lageplan

# Exposé - Grundrisse

Blatt: 2

## 3) Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283

### a) Gewerbliche Flächen im Erdgeschoß

Ausstellungsraum	8,05 . 10,63 <sup>5</sup>	= 85,61 m <sup>2</sup>	
./.	2 . 0,30 . 0,50	= 0,30 "	= 85,31 m <sup>2</sup>
WC	1,13 <sup>5</sup> . 2,37 <sup>5</sup>		= 2,70 "
			<u>= 88,01 m<sup>2</sup></u>
./.	3 % für Putz		<u>= 2,64 "</u>
reine gewerbliche Fläche			= 85,37 m <sup>2</sup>
			=====

### b) Wohnfläche

#### I. Obergeschoß

Küche	3,26 . 4,72		= 15,39 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	5,00 . 4,72		= 23,60 "
Gästezimmer	3,23 . 5,47	= 17,67 m <sup>2</sup>	
./.	0,40 . 0,60	= 0,24 "	= 17,43 "
Diele + Flure	3,27 . 4,77 <sup>5</sup>	= 15,61 m <sup>2</sup>	
+	3,13 <sup>5</sup> . 3,66 <sup>5</sup>	= 11,49 "	
	1,38 <sup>5</sup> . 4,20	= 5,82 "	
	1,90 . 5,05	= 9,60 "	= 42,52 "
Bad	2,73 <sup>5</sup> . 3,55		= 9,71 "
			= 108,65 m <sup>2</sup>
./.	3 % für Putz		= 3,26 "
Reine Wohnfläche I. O.G.			= 105,39 m <sup>2</sup>
			=====

Raumberechnung

# Exposé - Grundrisse

## b) Dachgeschoß

Elternzimmer	$5,00 \cdot 4,85 = 24,25 \text{ m}^2$	
+	$4,85 \cdot 0,72/2$	
	$\cdot 2 = \underline{3,64 \text{ "}}$	$= 27,89 \text{ m}^2$
Wohnzimmer	$5,00 \cdot 6,32^5 = 31,62 \text{ m}^2$	
+	$6,32^5 \cdot 0,75/2$	
	$\cdot 2 = \underline{4,74 \text{ "}}$	$= 36,36 \text{ "}$
Bad - WC	$2,37^5 \cdot 1,40 = 3,33 \text{ m}^2$	
+	$2,37^5 \cdot 0,75/2 = \underline{0,89 \text{ "}}$	$= \underline{4,22 \text{ "}}$
		$= 68,47 \text{ m}^2$
./. 3 % für Putz		$= \underline{2,05 \text{ "}}$
		$= 66,42 \text{ m}^2$
		=====

## Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

E.G. gewerbl. Flächen		$85,37 \text{ m}^2$
I.O.G. Wohnfläche	$105,39 \text{ m}^2$	
D.G. Wohnfläche	$\underline{66,42 \text{ "}}$	$= \underline{171,81 \text{ m}^2}$
Gewerbl. + Wohnfläche zusammen		$= 257,18 \text{ m}^2$
		=====

## Verhältnis gewerbl. Fläche zur Gesamtfläche

$$V_1 = 85,37 / 257,18 = 0,3319 = 33,19 \%$$

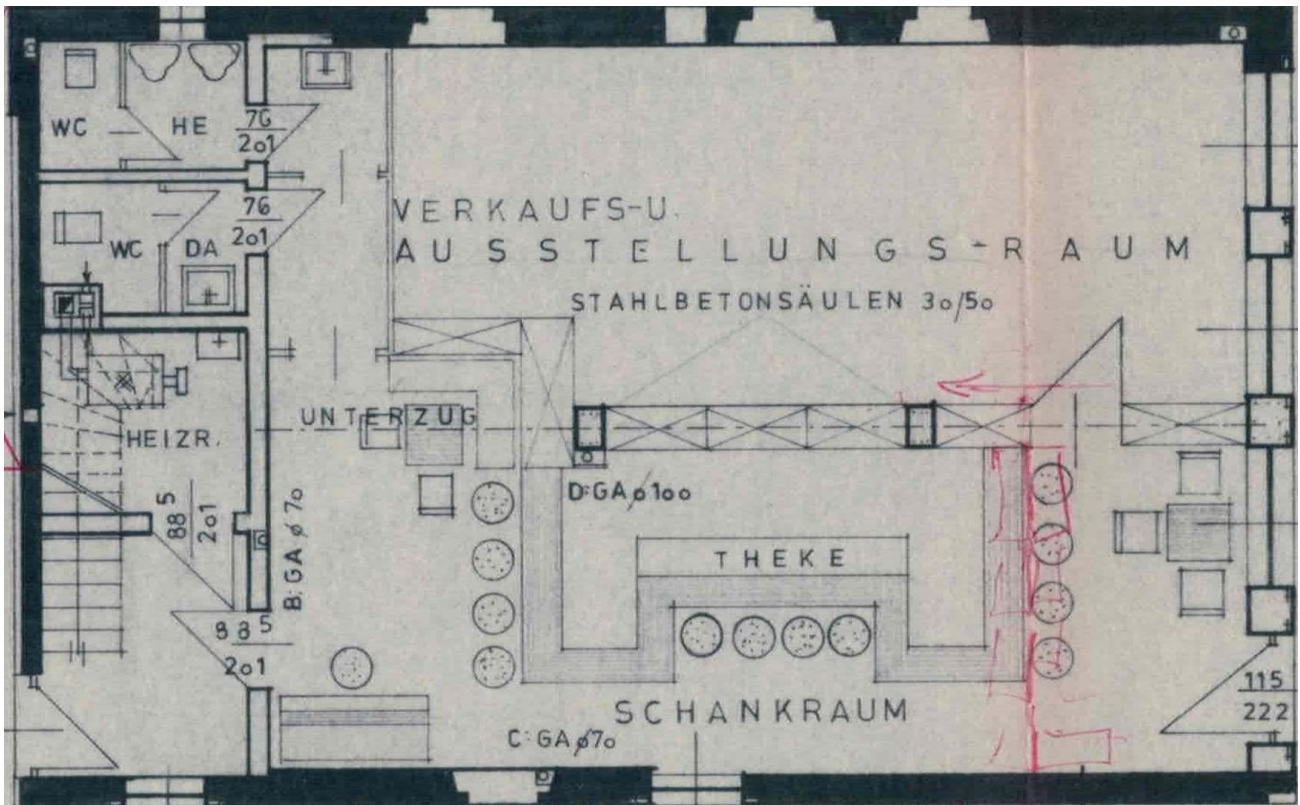
## Verhältnis Wohnfläche zur Gesamtfläche

$$V_2 = 171,81 / 257,18 = 0,6681 = \underline{66,81 \%$$

$= \text{zus. } 100,00 \%$

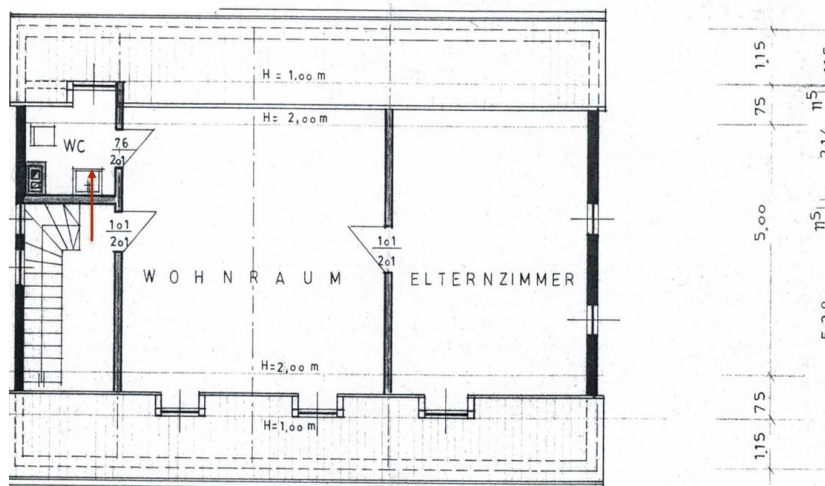
Rauberechnung

# Exposé - Grundrisse



Schrankraum / Nebenraum

Der Grundriß ist hier falsch.  
Der Eingang zum Bad  
wurde vom Flur aus  
realisiert, nicht vom  
Wohnraum.



DACHGESCHOSS

Etage 2

# Exposé - Grundrisse



Frontansicht

1) Überbaute Fläche in Höhe des E.G.	
8,80 . 14,00 =	123,20 qm
2) Umbauter Raum nach DIN 277	
E.G.: 8,80 . 14,00 . 2,83 =	348,66 m <sup>3</sup>
I.O.G.: 8,80 . 14,14 . 2,90 =	360,85 "
D.G.: (8,80 + 4,30)/2 . 14,14 . 2,55	= 236,17 m <sup>3</sup>
+ 4,30 . 14,14 . 2,50/2	
. 1/3 =	25,31 "
Dacherker:	
4 . 1,25 . 2,20 . 1,10/2 =	6,05 "
4 . 1,25 . 1,30/2 . 2,10	
. 1/3 =	2,27 "
	<u>= 269,80 "</u>
Gesamter Umbauter Raum	= 979,31 m <sup>3</sup>
	=====

Rauberechnung