

Wohn- Geschäftshaus zu verkaufen



Dieses charmante und historisch bedeutsame Wohn- und Geschäftshaus „Pinkus“ im Herzen von Lichtenfels bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einem denkmalgeschützten Gebäude zu wohnen und zu arbeiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1670 erbaut und 1971 **aufwendig kernsaniert**, bevor es bis 2020 mehrerer Teil-Renovierungen unterzogen wurde, die den modernen Komfort mit dem historischen Charme vereint. Das Objekt wird **aus Altersgründen provisionsfrei** zum Verkauf angeboten.

485.000,-- Euro

Provisionsfrei



Blickrichtung vom Pinkus auf den Säumarkt. Links der Eingang zum Kaufhaus

Lagebeschreibung

Im Zentrum der Altstadt der Kreisstadt Lichtenfels, das Zentrum im Gottesgarten Obermain. Schwerpunkt Industrie, früher Flechtkunst, jetzt 3D-Druck. Umfeld: Bad Staffelstein (7 km) mit berühmten Thermalbad, Staffelberg, Schloß Banz, Vierzehnheiligen, Flußlandschaft Main, Seenplatte.

Der schönste Bereich der verkehrsberuhigten Altstadt ist der Säumarkt, um den sich eine Reihe von Gewerbebetrieben gruppieren: Jeansladen, Ökoladen, Kaufhaus, Kino, Bäcker, Herrenausstatter, Weinstube, Metzger, Kindergarten.

Mittelpunkt des Säumarktes ist der "Pinkus", eine seit Eröffnung im Jahre 1972 durchgehend bewirtschaftete Bierbar und Speisegaststätte. Mit Freifläche direkt vor dem Haus, beschattet von 4 Bäumen, Springbrunnen lädt er zum gemütlichen Verweilen ein. Die direkte Anbindung an dem hinter der Stadtmauer liegenden Parkhaus (ca. 40 m) und dem in der Nähe liegenden Hauptbahnhofs (ca. 140 m) sorgen für Publikum

Objektnutzung

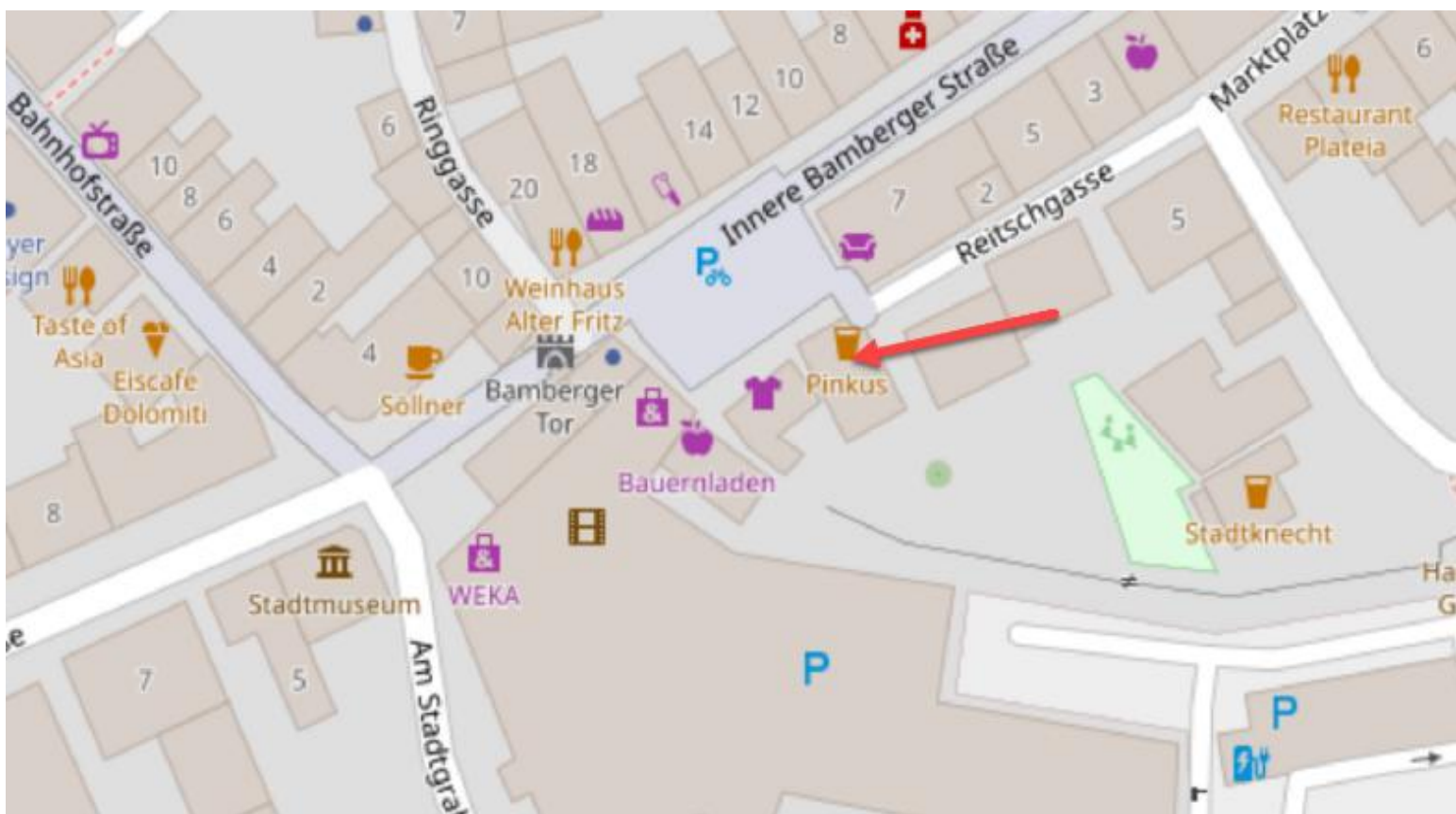
Das Gebäude ist ideal für Investoren als Kapitalanlage mit hohem Ertragswert oder Menschen, die großzügigen Wohnraum und gleichzeitig die Möglichkeit für ein Gewerbe oder eine Praxis suchen. Auf insgesamt 171,82 m² Wohnfläche und 85,37 m² Gewerbefläche bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuelle Nutzung

Die Immobilie ist derzeit vollständig verpachtet und garantiert somit sichere Mieteinnahmen.

Derzeit wird die Gewerbefläche als Gaststätte genutzt, die seit Eröffnung 1972 durchgehend verpachtet ist. Das gesamte Haus ist an eine Partei verpachtet. Das Inventar der Gaststätte mit Tresen, Zapfanlage, Bestuhlung ist Bestandteil des Angebots.

Das Lokal ist nicht an eine Brauerei gebunden. Der "Pinkus" hat in Lichtenfels und Umland einen sehr guten Ruf und wird von einem großen Stammpublikum besucht.





Ansicht rechte Seite - Weg zum Parkhaus

Objektdetails

- Baujahr 1670
- Wohnfläche: 171,82 m²
- Gewerbefläche: 85,37 m²
- Grundstücksfläche: 208 m²
- Ebenen: 3
- Anzahl der Zimmer: 5
- Badezimmer: 2
- Balkon: 1
- Keller: Nein
- Dachboden begehbar: ja
- Fußboden: Hirnholzparkett, Dielen, Teppich
- Heizung: Gas-Brennwert, Zentralheizung (Stadtgas)
- Kernsanierung: 1971
- Letzte Renovierung: 2020
- Stellfläche I : 28 m² (Eigene Stellfläche im Außenbereich links neben dem Haus)
- Stellfläche II: 58 m² (Hinter dem Haus, ummauert)
- Stellfläche III: 80 m² (Stellfläche vor dem Haus, gegen Gebühr)
- Denkmalschutz: ja
- Lage 1A+ (Säumarkt, Lichtenfels)



Ansicht hinten mit Innenhof

Ausstattung

- **Bodenbeläge:** Hochwertiges Hirnholzparkett, edle Dielen und Teppichböden, die das historische Ambiente unterstreichen und gleichzeitig modernen Komfort bieten.
- **Heizung:** Gaszentralheizung (Brennwert) mit Stadtgas sorgt für effiziente und komfortable Beheizung.
- **Fenster:** Teilweise isolierverglaste Fenster, die den Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht werden.
- **Denkmalschutz:** Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, was nicht nur seinen historischen Wert unterstreicht, sondern auch eine ganz besondere Atmosphäre in jedem Raum schafft.
- **Sanierungen** und Renovierungen:
- 1971 wurde das Gebäude umfassend kernsaniert, wobei historische Elemente erhalten blieben und gleichzeitig moderne Standards eingeführt wurden.
- Letzte Renovierung: 2020 wurde das Objekt erneut renoviert, wobei sowohl die Wohnräume als auch die Gewerbeflächen modernisiert wurden, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden.

Besondere Merkmale

- Erdgeschoß Sandstein, Rest Sichtfachwerk innen und außen.
- Balkon: Der kleine Balkon auf der Rückseite im ersten Stock lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.
- Freifläche hinter dem Haus: 58 m², durch eine Mauer rundherum geschützt.
- Gewerbefläche: Die ca. 85,37 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss ist ideal für Büros, Praxen oder kleinere Geschäfte. Der flexible Grundriss ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
- Außenbereich: Die private Stellfläche von 28 m² im Außenbereich bietet zusätzlichen Komfort. Zudem ist eine großzügige Stellfläche von 80 m² im öffentlichen Stadtbereich verfügbar. Eine weitere Freifläche hinter dem Haus mit 58 m² ist durch eine Mauer rundherum geschützt.

Energiekennwerte

- Heizungsart: Gasbrennwert -Zentralheizung (Stadtgas)
- Energieausweis: Nicht notwendig, da Denkmalschutz.

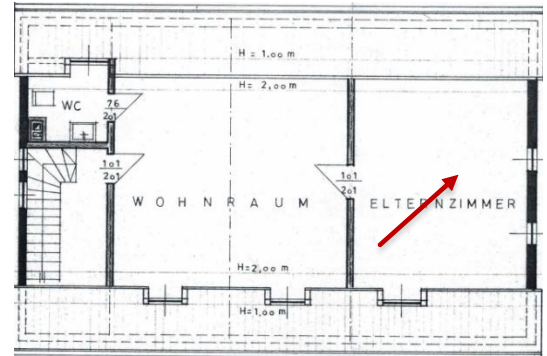
Besonderheiten

Das Haus „Pinkus“ ist nicht nur ein Wohnhaus, sondern auch ein Stück Geschichte. Durch den Denkmalschutz bleibt der historische Charme des Hauses erhalten, während moderne Annehmlichkeiten es zu einem außergewöhnlichen Ort zum Leben und Arbeiten machen. Die perfekte Lage, die Kombination aus Wohnen und Gewerbe sowie die hohe Bauqualität machen dieses Objekt zu einem einmaligen Angebot auf dem Immobilienmarkt.



Das kombinierte Arbeits- und Schlafzimmer mit traumhaften Ausblick auf die Lichtenfelser Altstadt.

28 m²



Schöner Blick vom Dachfenster auf das untere Tor



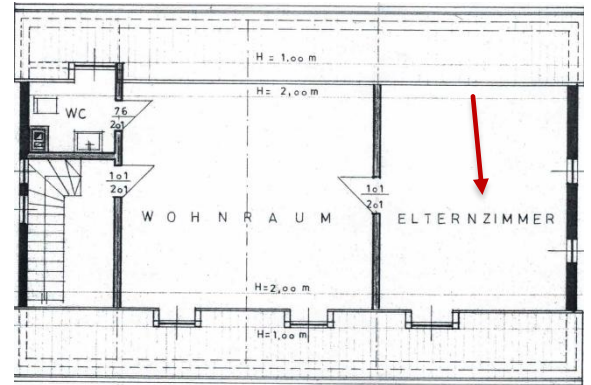
II. Stock. Zimmer Richtung Säumarkt



Möblierungsvorschlag

Das gleiche Zimmer, nur von der gegenüber liegenden Seite

28 m²



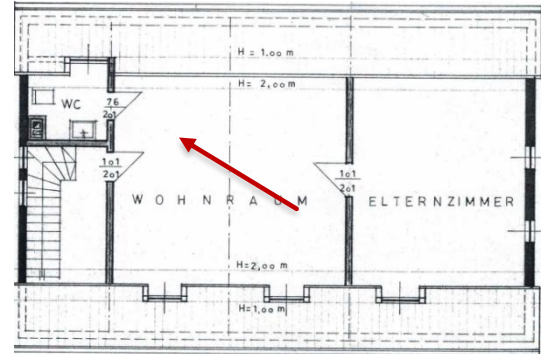
II. Stock. Zimmer Richtung Säumarkt



Möblierungsvorschlag

Der kombinierte Wohn- und Küchenbereich. Der hier gezeigte Teil des Zimmers steht leicht erhöht. Dahinter ein kleines Bad mit Waschbecken, Dusche und Toilette

36 m²



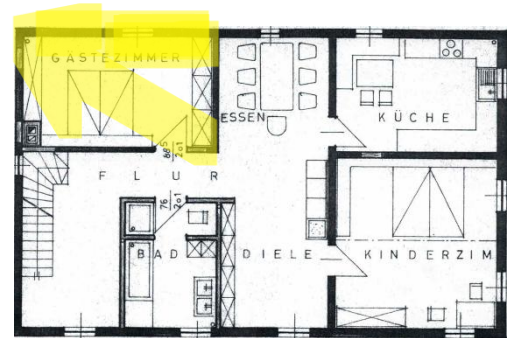
II. Stock, vorderes Zimmer



Möblierungsvorschlag

Das Schlafzimmer im 1. Stock hat einen Zugang zu einem kleinen Balkon. Der kleine Nebenraum eignet sich gut als begehbaren Kleiderschrank.

18 m²



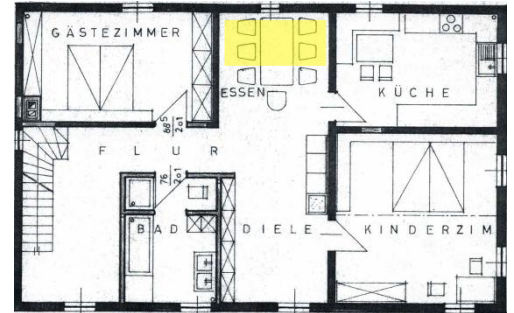
1. Stock, Schlafzimmer



Möblierungsvorschlag

Der Flurbereich im 1. Stock besteht neben dem Eingangsbereich aus zwei großen Flächen. Die kleinere, hier abgebildete Fläche eignet sich gut aus Eßraum.

11,5 m²



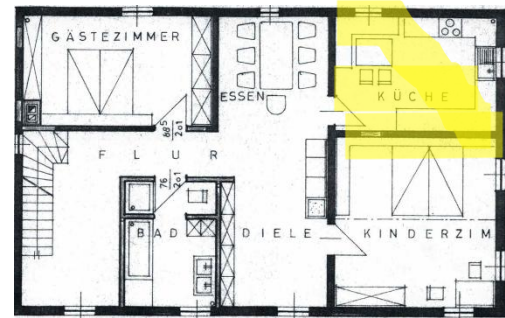
I. Stock, Flur, für Eßbereich 1



Möblierungsvorschlag

Der Küchenbereich. Strom- und Wasseranschluß sind vorhanden.

15,4 m²



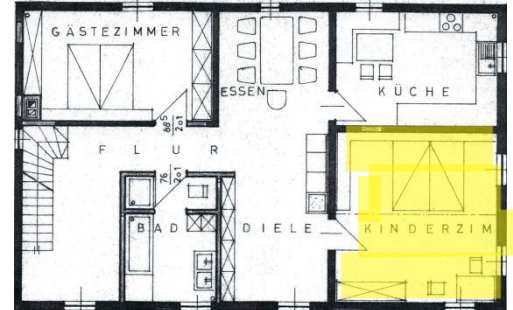
I.Stock, Küchenbereich 1



Möblierungsvorschlag

Das Wohnzimmer. Mit 3 Fenstern sehr hell.

23,6 m²



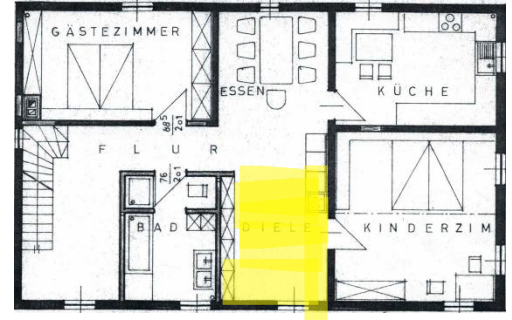
I. Stock, Wohnzimmer



Möbilierungsvorschlag

Der gröÙere Bereich des Flurs im 1. Stock könnte als Arbeitszimmer oder Leseraum genutzt werden.

15,6 m²



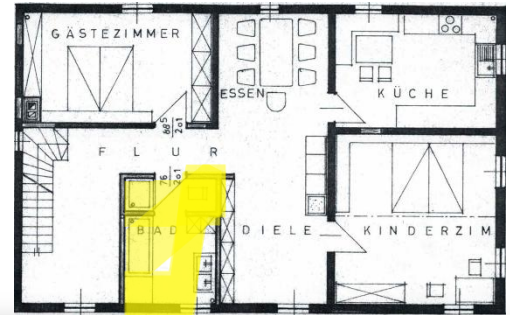
I.Stock, Flur



Möblierungsvorschlag

Das Bad im 1. Stock besteht aus Toilette, Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und ein geräumiges Regal für Handtücher und weitere Badartikel.

9,7 m²



Badewanne, Regal, Duschkabine

Möblierungsvorschlag

Der kleine Balkon lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

2 m²



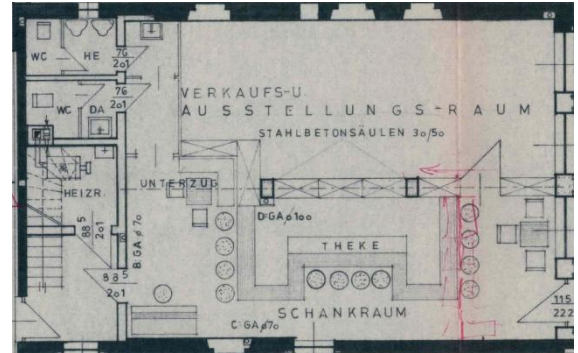
Diele und Flure ergeben zusammen eine Fläche von 42,5 m²

42,5 m²



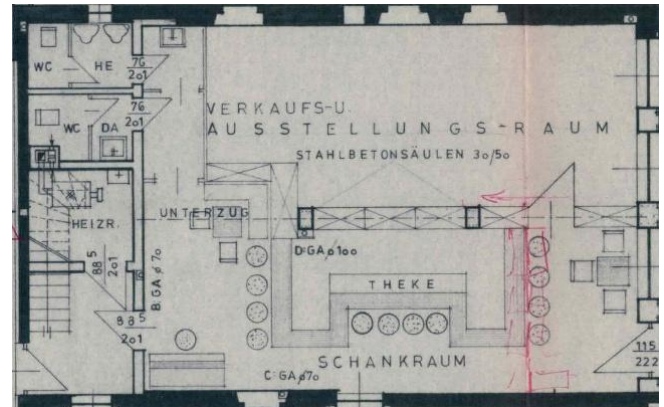
Die Bierbar besteht aus einem W-förmigen Tresen, eine kleine Küche, Damen- und Herrentoiletten, einem Sitzbereich und ein Nebenzimmer mit diversen Tischen. Der gesante Bereich umfasst 85 m²

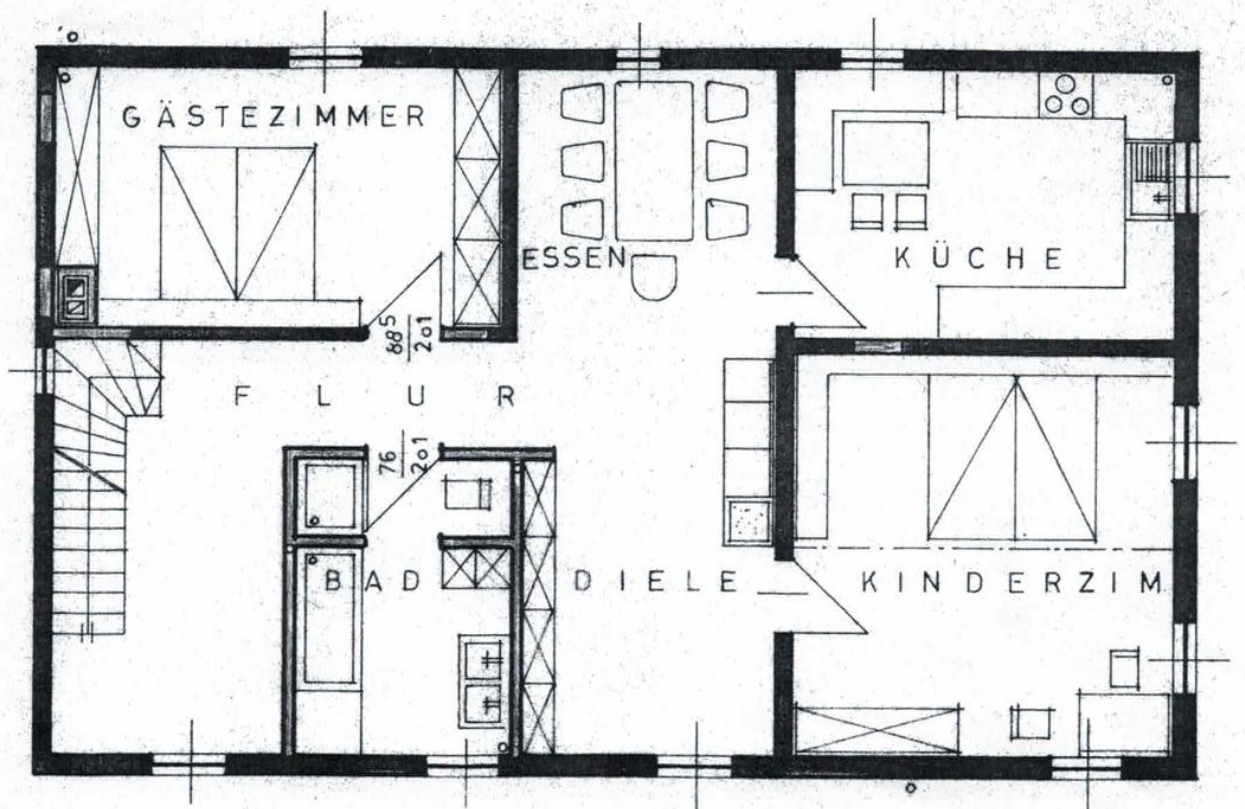
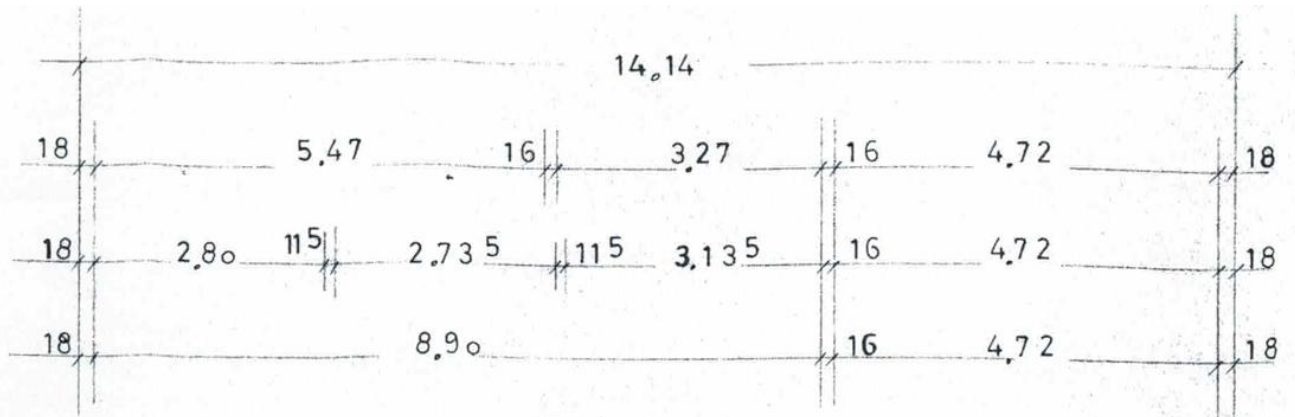
85 m²



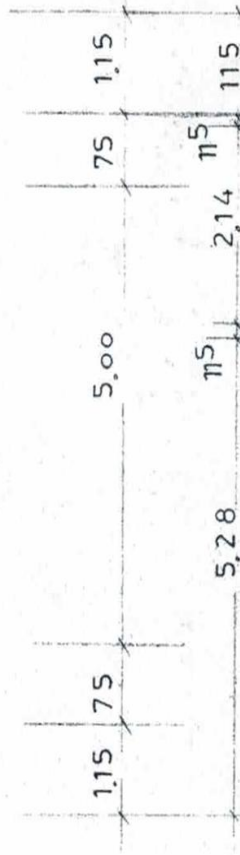
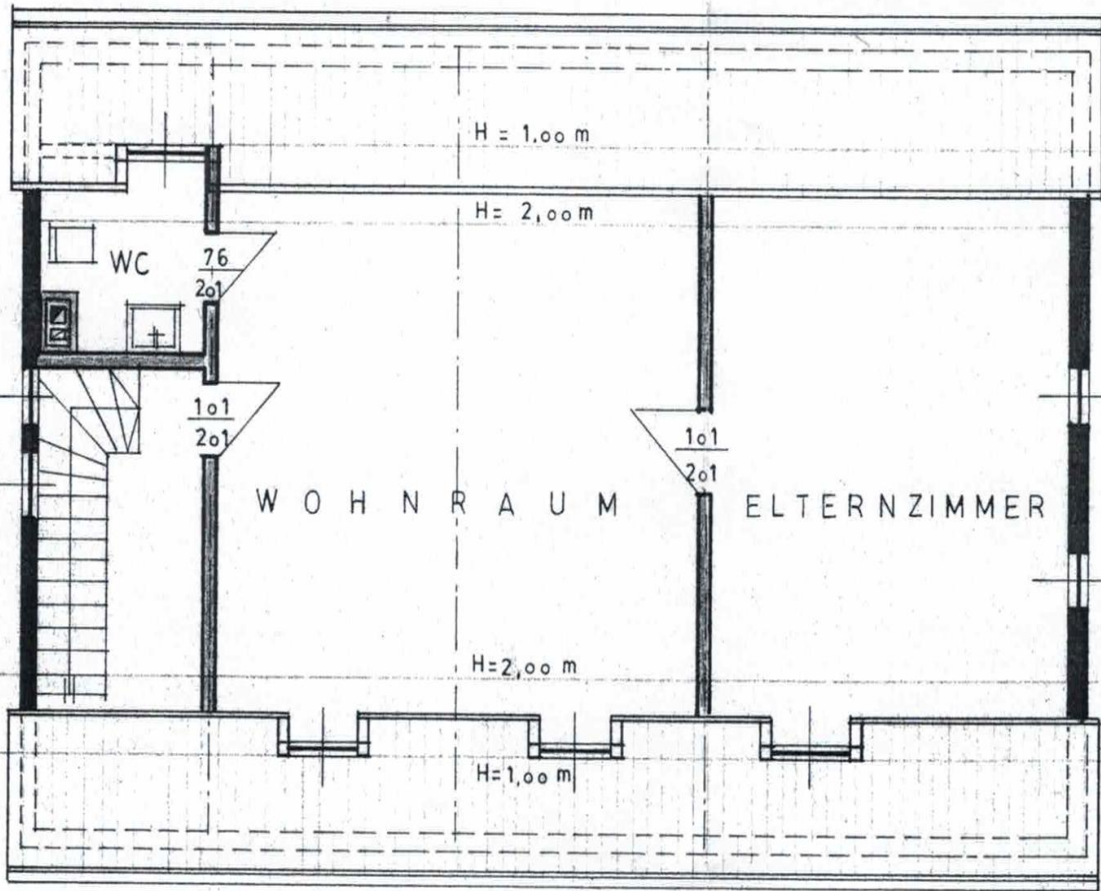
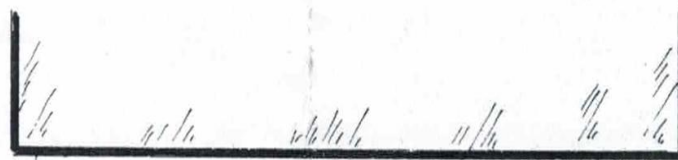
Die Bierbar besteht aus einem W-förmigen Tresen, eine kleine Küche, Damen- und Herrentoiletten, einem Sitzbereich und ein Nebenzimmer mit diversen Tischen. Der gesamte Bereich umfasst 85 m²

85 m²

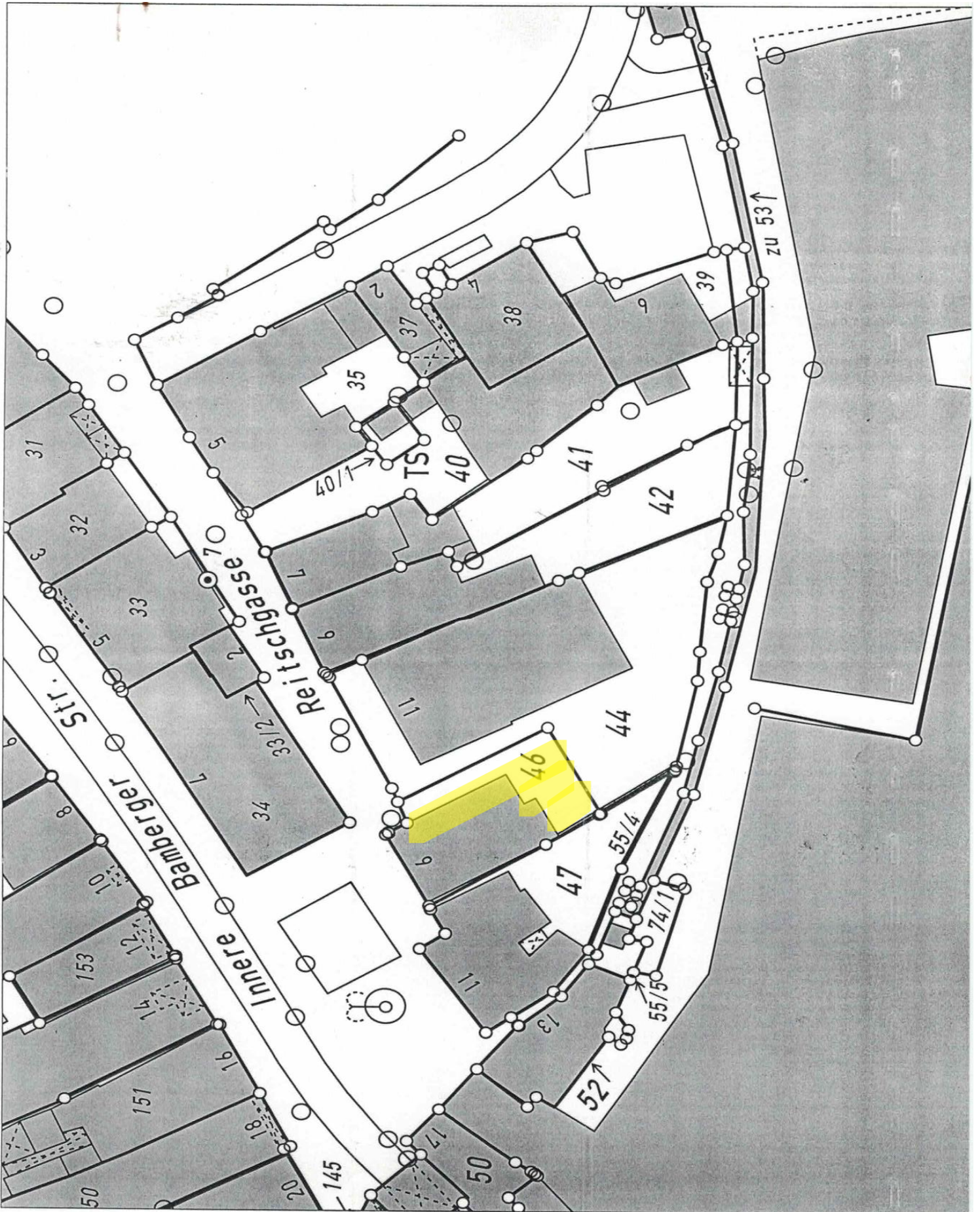




GRUNDRISS I. OBERGESCHOSS



~~DACHGESCHOSS~~





1) Überbaute Fläche in Höhe des E.G.

$$8,80 \cdot 14,00 = 123,20 \text{ qm}$$

2) Umbauter Raum nach DIN 277

$$\text{E.G.: } 8,80 \cdot 14,00 \cdot 2,83 = 348,66 \text{ m}^3$$

$$\text{I.O.G.: } 8,80 \cdot 14,14 \cdot 2,90 = 360,85 \text{ "}$$

$$\begin{aligned} \text{D.G.: } & (8,80 + 4,30)/2 \cdot 14,14 \cdot 2,55 \\ & = 236,17 \text{ m}^3 \\ & + 4,30 \cdot 14,14 \cdot 2,50/2 \\ & \quad \cdot 1/3 = 25,31 \text{ "} \end{aligned}$$

Dacherker:

$$4 \cdot 1,25 \cdot 2,20 \cdot 1,10/2 = 6,05 \text{ "}$$

$$4 \cdot 1,25 \cdot 1,30/2 \cdot 2,10 \\ \cdot 1/3 = \underline{2,27 \text{ "}}$$

$$= \underline{269,80 \text{ "}}$$

$$\text{Gesamter Umbauter Raum} = 979,31 \text{ m}^3$$

=====

3) Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283

a) Gewerbliche Flächen im Erdgeschoß

Ausstellungsraum	$8,05 \cdot 10,63^5 = 85,61 \text{ m}^2$	
./.	$2 \cdot 0,30 \cdot 0,50 = 0,30 \text{ "}$	= 85,31 m ²
WC	$1,13^5 \cdot 2,37^5$	= 2,70 "
		<hr/>
		= 88,01 m ²
./.	3 % für Putz	<hr/>
		= 2,64 "
	reine gewerbliche Fläche	= 85,37 m ²
		<hr/>

b) Wohnfläche

I. Obergeschoß

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

b) Dachgeschoß

Elternzimmer	5,00 · 4,85	=	24,25 m ²	
	+ 4,85 · 0,72/2			
	· 2	=	<u>3,64 "</u>	= 27,89 m ²
Wohnzimmer	5,00 · 6,32 ⁵	=	31,62 m ²	
	+ 6,32 ⁵ · 0,75/2			
	· 2	=	<u>4,74 "</u>	= 36,36 "
Bad - WC	2,37 ⁵ · 1,40	=	3,33 m ²	
	+ 2,37 ⁵ · 0,75/2	=	<u>0,89 "</u>	= 4,22 "
				= 68,47 m ²
./. 3 % für Putz			<u>2,05 "</u>	= 66,42 m ²
				=====

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

E.G. gewerbl. Flächen		85,37 m ²
I.O.G. Wohnfläche	105,39 m ²	
D.G. Wohnfläche	<u>66,42 "</u>	= <u>171,81 m²</u>
Gewerbl. + Wohnfläche zusammen		= 257,18 m ²
		=====

Verhältnis gewerbl. Fläche zur Gesamtfläche

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

Verhältnis Wohnfläche zur Gesamtfläche

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

= zus. 100,00 %