

Anlageobjekt
stattliches
historisches Wohnhaus
ehemalige Industriellenvilla
(Kulturdenkmal)



Großbreitenbacherstraße 37
98704 Ilmenau / OT Gehren
Deutschland

Kontakt:

Eigentümer: Silvia Scheu-Menzer und Peter Menzer
Nassauer Str. 2, 65597 Hünfelden
Tel. 06438 5178, petmenzer@aol.com

Beschreibung

Städtliches historisches Wohnhaus aus der Zeit um 1900 mit repräsentativer Gestaltung und Ausstattung. Zweigeschossiger verschiefertes Fachwerkbau auf Sockelgeschoß in Stein, stark differenzierte architektonische Gestaltung durch Risalite, Vorkragungen, Zwerchhäuser, Freigespärre usw. (Auszug aus der Beschreibung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Erfurt.)

Mehrfamilienhaus ehemalige Industriellenvilla (Kulturdenkmal) in 98704 Ilmenau OT Gehren / Rennsteig - Thüringerwald.

Anzahl der Wohnungen 6 Stk. + 1 .Raum Whg. 23 qm
Wohnfläche 480 qm
Netto Kaltmiete 1.990,00 € monatl.
Das Haus ist zum Teil vermietet.

Grundstücksgröße ca.1.640 qm

Förderungsfähig durch Denkmalpflege

Lage

Gehren liegt 5 km südöstlich von Ilmenau und seit 1. Juli 2018 ist Gehren ein OT von Ilmenau.

Die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau liegt in Thüringen, etwa 33 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt Erfurt im Tal der Ilm am Nordrand des Thüringer Waldes. Sie ist die größte Stadt im Ilm-Kreis und die elftgrößte Thüringens.

Ilmenau hat für den südlichen Teil des Ilm-Kreises die Funktion eines Mittelzentrums. Sie besitzt als einzige Stadt Thüringens, die nicht auch Kreisstadt ist, den Status einer großen kreisangehörigen Stadt. Wichtigste Institution der Stadt ist die Technische Universität, an der rund 6200 Studierende eingeschrieben sind (Stand Wintersemester 2016/17).[2] Die Universität ist nach der Friedrich-Schiller-Universität in Jena die zweitgrößte in Thüringen. Tragender Wirtschaftszweig ist der Maschinenbau. Zunehmend gewinnt auch der Tourismus an Bedeutung.

Zur Zeit Goethes und in den darauffolgenden Jahrzehnten war Ilmenau ein beliebtes Ausflugs- und Urlaubsziel der „Weimarer Prominenz“, bis zum Ersten Weltkrieg außerdem ein Kurbad.

Zum Objekt:

Gute Wohnlage, gelegen an der Straße zwischen Gehren und Möhrenbach direkt am Rennsteig.

Stadtrand Gehren, moderne Infrastruktur.

Autobahnanschluss ca. 8 km zur A71.

Ausstattung Beschreibung

Industriellenvilla Baujahr 1920

Ausstattungsstandard mittel. saniert 1994.

(Modernisierungsbedarf)

Fachwerkgebäude verschiefert (Naturschiefer)

Sockelbereich massiv Naturstein

Eingetragenes Kulturdenkmal

Stellplätze vorh. auf dem Grundstück

6 Wohnungen und eine 1-Zimmer-Wohnung

Größe der Wohnungen:

EG. rechts 44 m²

EG links 82 m²

1. OG rechts 64 m²

1. OG links 82 m²

2. OG links 112 m²

1-Zimmer-Wohnung

2. OG. rechts 23 m²

Dachgeschoß 73 m²

Kellerräume für alle Wohnungen sind vorhanden.

Da das Grundstück entsprechend groß ist, können noch mehrere Stellplätze eingerichtet werden

Sonstige Angaben

Beabsichtigt der neue Eigentümer eine Sanierung, so ist diese mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Alle Bauteile sind dabei zu erhalten, das Dach ist (falls erforderlich) mit Schiefer zu decken. die Fassade kann ausgebessert werden, die Fenster sind im Detail mit der Denkmalbehörde abzustimmen (Holzfenster mit entsprechender Gliederung!), der Fachwerkvorbau mit Windfang ist im Bestand komplett zu erhalten. Die Raumaufteilungen müssen sicher nicht geändert werden.

Einkommensteuergesetz (EStG)

§ 7i Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

(1) 1. Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen.

2. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist.

3. Bei einem im Inland belegenen Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

4. Bei einem im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind.

5. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen,

soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind.

6. Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. 7. Die erhöhten Absetzungen können nur in

Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. 8§ 7h Absatz 1 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.

(2) 1. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. 2.Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) § 7h Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

Fußnote

(+++ § 7i: Zur Anwendung vgl. § 52 +++)

Optional kann daneben liegendes Baugrundstück ca. 650 qm, Preis 25.000,00 €, erworben werden, sodass das Gesamtgrundstück (siehe Lageplan alt) eine Grundstücksfläche von 2.290 qm hat.

Gern führen wir gemeinsam mit Ihnen eine Besichtigung durch und stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und Ihren Vertragspartnern zur Verfügung. Die von Ihnen im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu zahlende Maklerprovision beträgt 5,95% des Kaufpreises inkl. MwSt.

Für die Angaben zum Objekt, Nutzung und Beschaffenheit können wir keine Haftung übernehmen. Die Informationen basieren auf Angaben des Eigentümers. Das Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, eine Weitergabe bedarf der vorhergehenden Zustimmung durch uns, löst ansonsten Provisionspflicht aus. Änderungen der Bedingungen und anderweitige Verwertung behält sich der Eigentümer jederzeit vor.

Objekttitel

Anlageobjekt
städtisches
historisches Wohnhaus
ehemalige Industriellenvilla (Kulturdenkmal)

Bildergalerie



Straßenansicht



Gewölbekeller 2



Toilette und Bad



Deckengemälde 1OG über Windfang



Mosaikboden im Windfang



Straßenansicht von vorne

Bildergalerie



Fachwerkvorbau



Windfang Eingang



Hausansicht Garten links



Hausansicht Garten rechts

Bildergalerie



Haustüre von Innen



Flurtüre



Tür

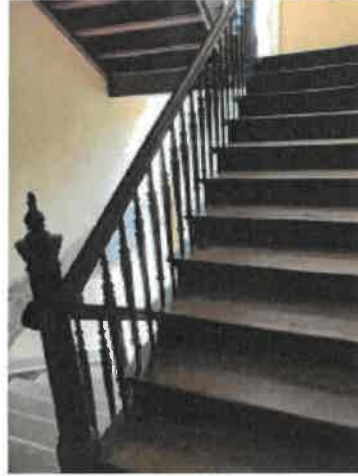


Teilrestaurierte Tür

Bildergalerie



Drückergarnitur Innentüre



Treppenhaus



Treppenhaus1



Küche

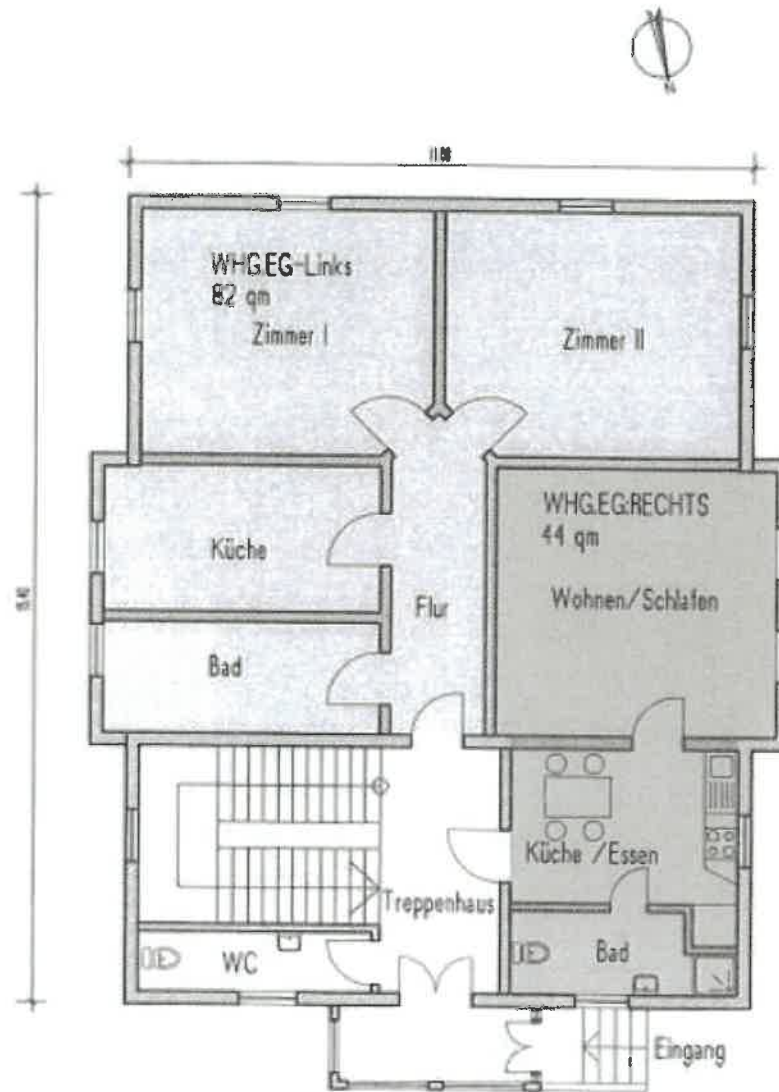


Bad 2



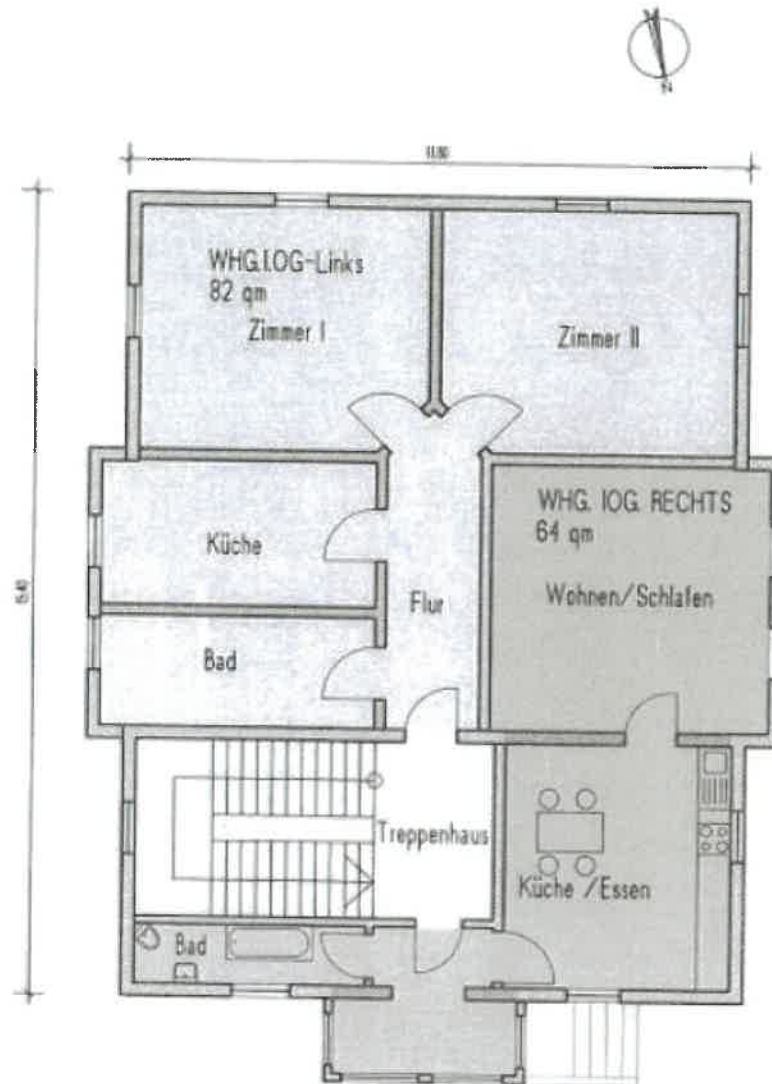
Gewölbekeller1

Grundriss EG



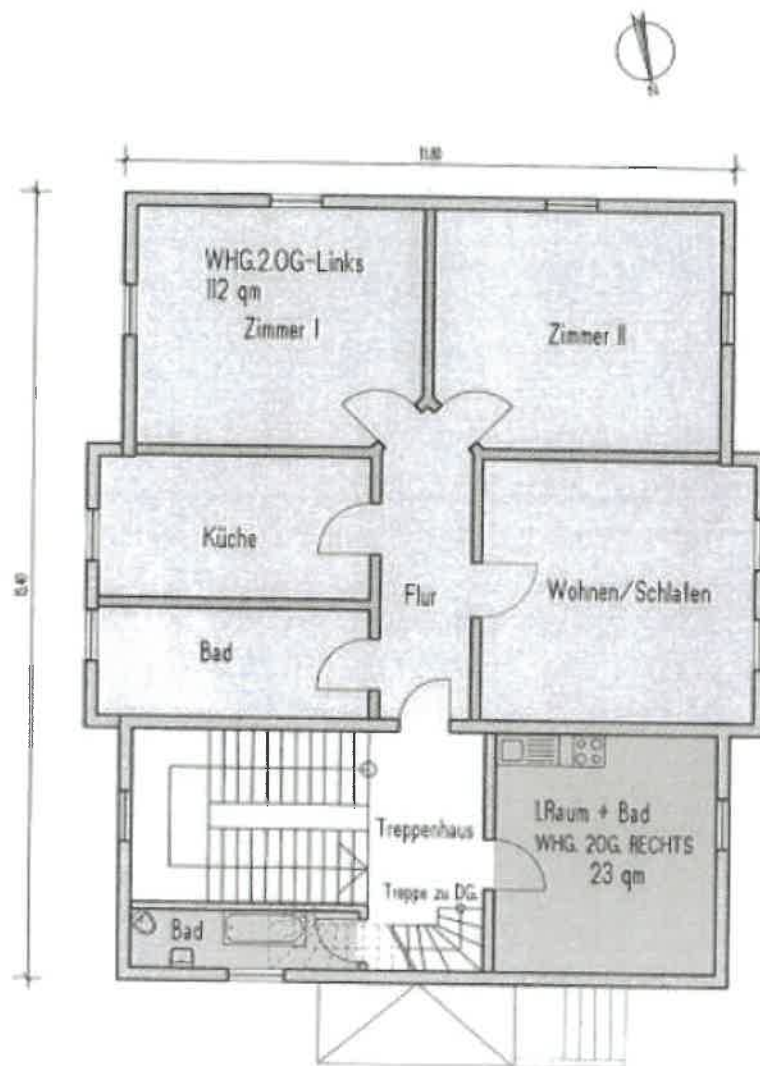
ERDGESCHOSS WHG. EG. LINKS UND WHG. EG. RECHTS

Grundriss 1. OG



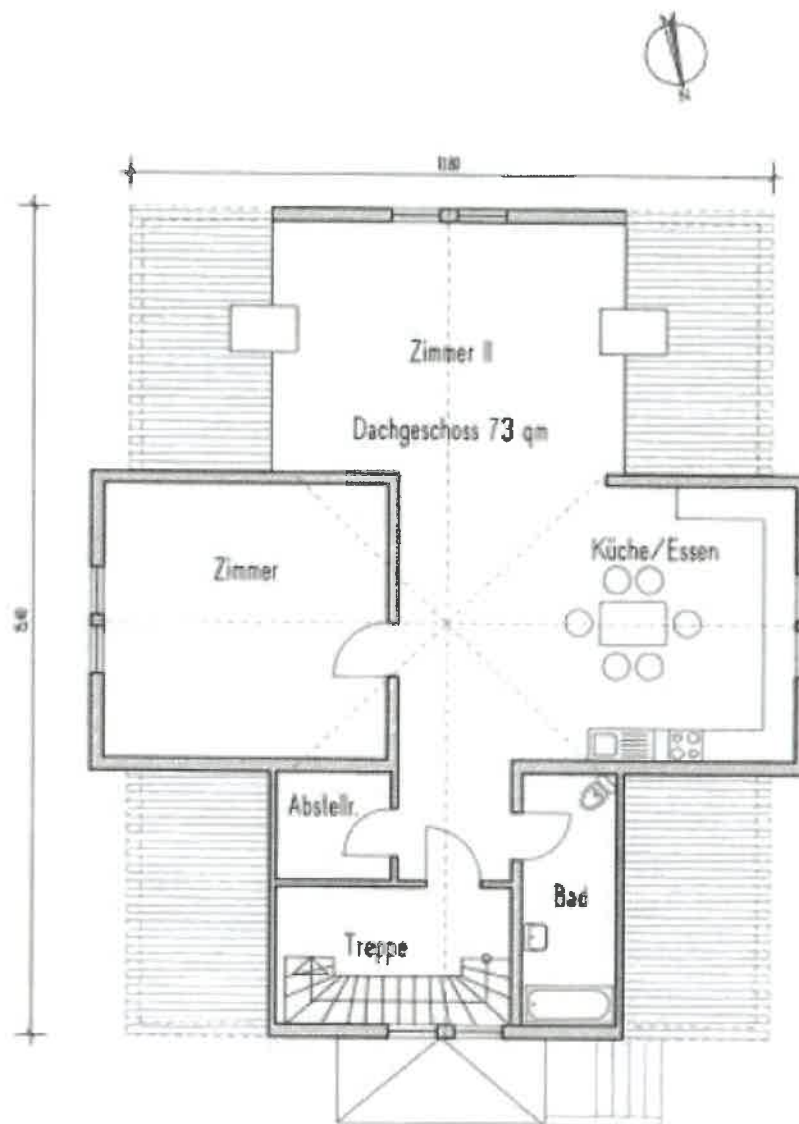
1 OBERGESCHOSS WHG. I.OG. LINKS UND WHG. I.OG. RECHTS

Grundriss 2. OG



2 OBERGESCHOSS WHG. 2.OG. LINKS UND WHG. 2.OG. RECHTS

Dachgeschoss



DACHGESCHOSS

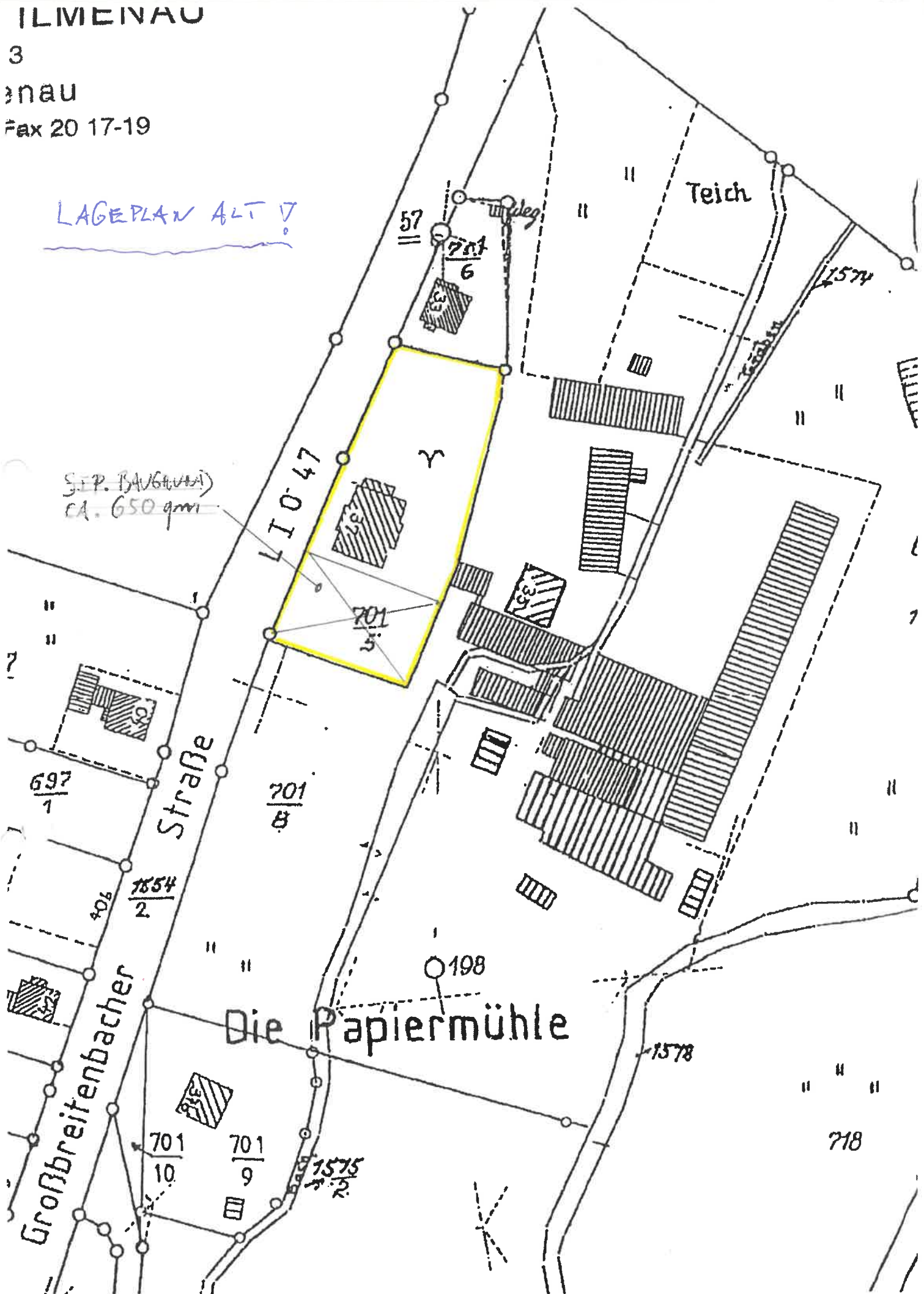
ILMENAU

3

Ilmenau

fax 20 17-19

LAGEPLAN ALT V





Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Saalfeld

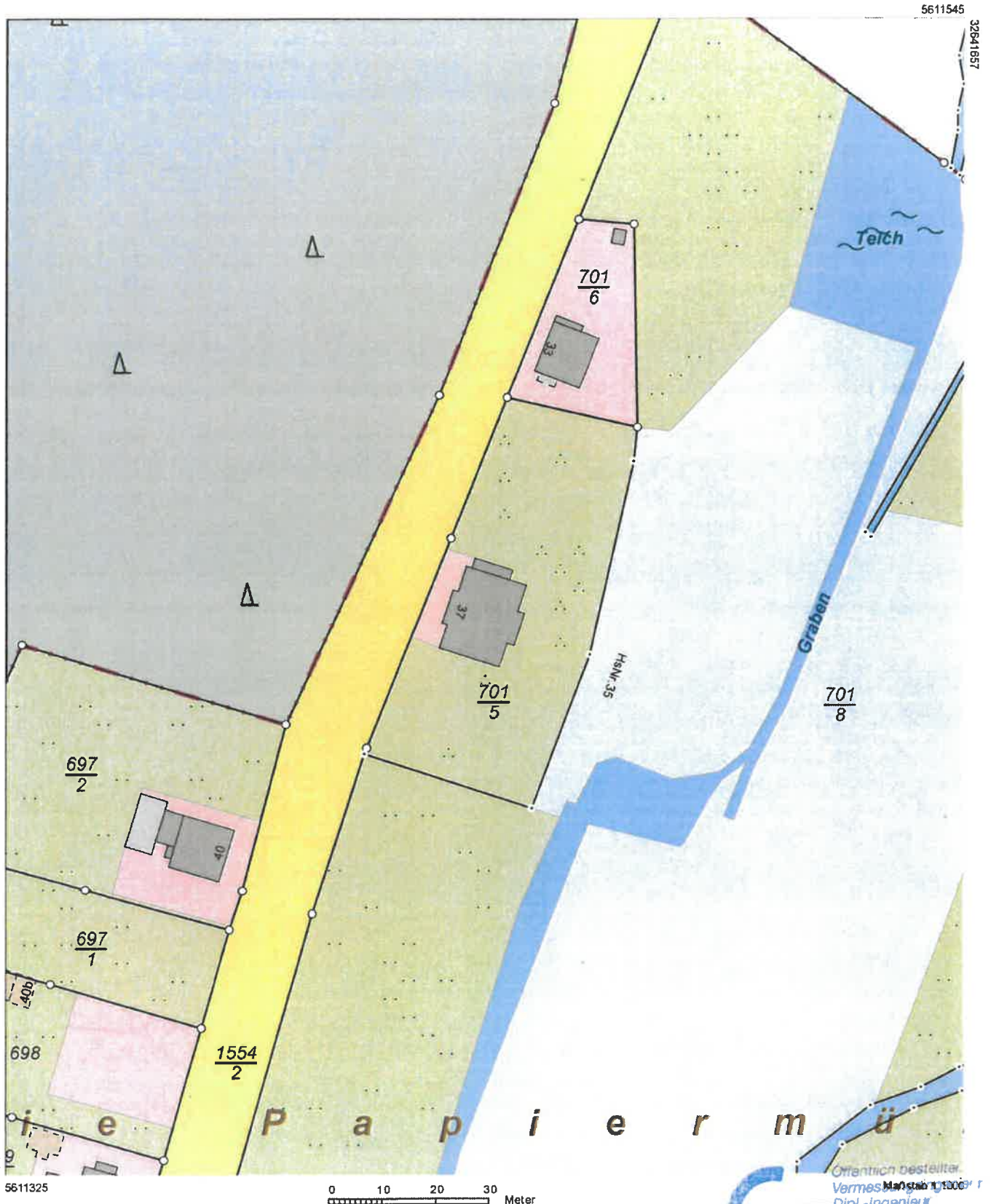
Albrecht-Dürer-Straße 3
07318 Saalfeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 701/5 Gemeinde: Gehren
Flur: 19 Kreis: Ilm-Kreis
Gemarkung: Gehren

Erstellt am 09.10.2014
14/0231



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst

Offiziell bestellter
Vermessungs- und
Dipl.-Ingenieur
Norbert Scheer
Beratender Ingenieur

August-Bebel-Str. 8 • 98693 Ilmenau
Tel: 036 77/64 92-0 • Fax: 036 77/64 92-25

Denkmalbeschreibung Stellungnahme

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGIE

Wohnort

Datum: 09.06.2015

Stellungnahme

Beschreibung:

- südlich der geschlossenen Ortslage Gehren an der Straße nach Möhrenbach gelegenes Anwesen, stattliches historistisches Wohnhaus aus der Zeit um 1900 mit repräsentativer Gestaltung und Ausstattung, zweigeschossiger verschiefertes Fachwerkhaus auf Sockelgeschoss in Stein, stark differenzierte architektonische Gestaltung durch Risalite, Vorkragungen, Zwerchhäuser, Freigespärre usw., das Sockelgeschoss aufgrund der Hanglage hofseitig als Vollgeschoss erscheinend, Bruchsteinverkleidung mit wulstartig aufgesetzter Verfüzung, Eckquaderung in Rustikaimitation, Fensterleibungen in Stein, Fassaden gegliedert durch die axiale Anordnung der Fenster, die profilierten Fenstereinfassungen und vielfältig dekorierten Fensterverdachungen, profilierte Balkenköpfe und Füllhölzer an den Auskragungen, profilierte Brüstungsgesimse, das Krüppelwalmdach mit ebensolchen Zwerchhausdächern auf ornamental gestalteten Freigespärren weit vorkragend, das Dach ursprünglich wohl mit Schiefer gedeckt, an der Nordseite zweigeschossiger Fachwerk-Vorbau mit Windfang vor dem Eingang und Veranda im Obergeschoss, hier alle Bauteile (Türen, Fenster, Füllungen, Dachbalken usw.) stark plastisch gegliedert und ornamental gestaltet, ebenso reich gestaltete zweiflügelige Haustür, im Inneren des Gebäudes wesentliche Strukturen und Bauteile aus der Bauzeit erhalten: großzügiges Treppenhaus mit breiter Holzstiege sowie Balustrengeländer, im gleichen Stil und Aufwand gestaltete Wohnungs- und Zimmertüren, eine Wohnungstür bzw. -trennwand mit farbigen Verglasungen (Wohnungstür im Erdgeschoss nicht mehr original), ornamentale Deckenmalerei in der Veranda,

südlich des Hauses ein in Bruchstein errichteter Keller mit Tonnengewölbe und Erdüberdeckung, ein Portal an der Außenwand, ein weiteres zwischen Vorräum und Keller, der Keller mit dem inneren Portal wohl im 17./18. Jh. erbaut, am Anfang des 19. Jh. nach Osten einschließlich des äußeren Portals erweitert,

das Wohnhaus ein sehr qualitativvoller und aufwändiger Bau des Historismus, besonders repräsentatives Sachzeugnis dieser Baugattung, der Keller ein Sachzeugnis der früheren Nutzungsgeschichte des Grundstücks, charakteristische Bauformen der Erbauungszeit