

202407-N-N-250

Kaufpreis 2.700.000 € VB



## Historische Hofanlage in Nürnberg

Die Denkmalschutz Immobilie eGbR  
Gunar Gronauer u. Sandra Weckmar  
Karlshof 1  
91792 Ellingen

[kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)  
09141/8732101



# Inhalt

- Grunddaten
- Raumaufteilung Wohnhaus
- Kaufpreis
- Historie
- Ausstattung
- Besonderheiten
- Baurechtliche Hinweise
- Steuern sparen!
- Fördermittel
- Lage und Ortsbeschreibung
- Lageplan
- Grundrisse Wohnhaus
- Fotos



# Grunddaten

Lage: 90427 Nürnberg

Baujahr: ca. 1694

Wohn-/Nutzfläche :	Haupthaus:	EG	ca. 118 m <sup>2</sup>
		1. OG	ca. 122 m <sup>2</sup>
		2. OG	ca. 121 m <sup>2</sup>
		<b>Gesamt</b>	<b>ca. 361 m<sup>2</sup></b>

Grundflächen:	Stall ca. 171 m <sup>2</sup>
	Scheune ca. 210 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße:	Flur-Nr. 44	ca. 1060 m <sup>2</sup>
	Flur-Nr. 45	ca. 1740 m <sup>2</sup>
	Flur-Nr. 928	ca. 543 m <sup>2</sup>
	Flur-Nr. 929	ca. 29 m <sup>2</sup>
	Flur-Nr. 930/1	ca. 93 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>ca. 3465 m<sup>2</sup></b>



# Raumaufteilung Wohnhaus

## **Erdgeschoss:**

Wohnzimmer mit Kaminofen	ca. 25 m <sup>2</sup>
Wohnflur mit Kaminofen	ca. 19 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Wohnraum/Zimmer/Büro	ca. 10 m <sup>2</sup>
Gang	ca. 3 m <sup>2</sup>
Arbeitsraum	ca. 23 m <sup>2</sup>
Duschbad	ca. 5 m <sup>2</sup>
Gang	ca. 5 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 2 m <sup>2</sup>
Speisekammer	ca. 10 m <sup>2</sup>

## **1. OG**

Wohnzimmer	ca. 27 m <sup>2</sup>
Esszimmer	ca. 21 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 16 m <sup>2</sup>
Wohnflur	ca. 24 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 8 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 24 m <sup>2</sup>

## **2. OG**

Dachboden, unterteilt in mehrere Räume:	
Zimmer mit Fenster	ca. 12 m <sup>2</sup>
Zimmer mit Fenster	ca. 16 m <sup>2</sup>
Zimmer mit Fenster und Erker	ca. 18 m <sup>2</sup>
Großer Raum	ca. 75 m <sup>2</sup>

## **3. OG**

Spitzboden, ein Raum
----------------------

# Kaufpreis

2.700.000,00 € Verhandlungsbasis

# Historie

Hofanlage; Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, 17./18. Jh.; Scheune, eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, 17./18. Jh.; Stall, eingeschossiger verputzter Sandsteinbau mit Satteldach und Aufzugsgaube, 17./18. Jh.; Backofen, kleiner Sandsteinquaderbau mit Satteldach, bez. 1694; überdachte Hofeinfahrt mit Fußgängerpforte, verputzter Sandsteinquaderbau, 18. Jh.

# Energieeffizienz Baudenkmal



# Ausstattung

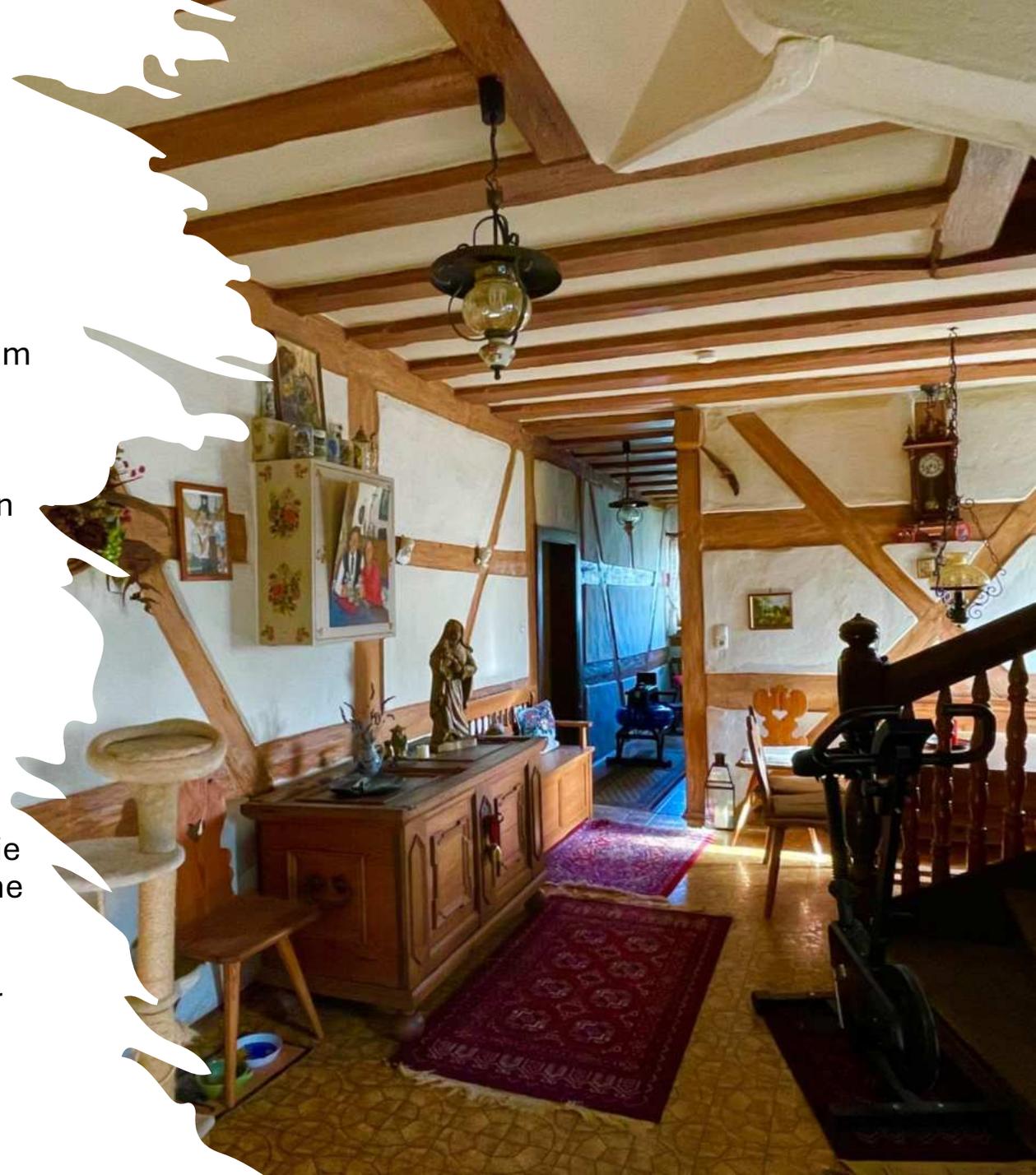
- Baudenkmal (Haupthaus)
- Ensembleschutz
- erhöhte steuerliche Abschreibung-Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Haupthaus derzeit bewohnt
- seit vielen Generationen im Familienbesitz
- Ölheizung (erneuert 1995)
- 1 Gewölbekeller im Stall
- 1 Gaube im Stall
- Kreuzgewölbe im Stall
- 2 Holzöfen
- historische Deckenmalerei



# Besonderheit

Alle drei Gebäudemauern wurden aus Sandsteinquadern errichtet. Im Erdgeschoss des Stalls sowie im Haupthaus sind Kreuzgewölbe vorhanden, zum Teil auf Sandsteinsäulen. Im Keller des Stalls befindet sich ein Tonnengewölbe. Alle Dächer sind sehr wahrscheinlich bauzeitlich und in einem gepflegten Zustand. In allen Fällen handelt es sich um aufwendige, liegende oder mehrfach liegende Sparrendachstühle in der Form von Satteldächern.

Dieses Objekt besticht durch seine idyllische Lage in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten wie dem Sebalder Reichswald, dem historischen Neunhofer Schlossgarten und dem malerischen Irrhain. Sportbegeisterte kommen am nahegelegenen Golfplatz und in den umliegenden Reitställen voll auf ihre Kosten. Die direkte Anbindung zur B4 und A3 sowie die Buslinie 31 sorgen für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Trotz der Nähe zum Flughafen gibt es keine Lärmbelästigung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Ein perfekter Rückzugsort mit urbaner Anbindung!



# Baurechtliche Hinweise – allgemeine Erläuterungen

Die baulichen Maßnahmen und geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die im Exposé genannten Maßnahmen sind lediglich **Vorschläge / Ideen**. **Genehmigungen liegen hierzu noch nicht vor**. Die notwendigen **baurechtlichen Voraussetzungen müssen dazu erst noch geschaffen werden**. Die erforderlichen **Anträge sind zu stellen und die Genehmigungen sind einzuholen**. Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem BauGB u.a. Vorschriften. Die Fa. Denkmalschutz Immobilien übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die in diesem Exposé angegebenen Maße sind jeweils „**ca.-Maßangaben**“ **ohne einen „Maßstab“**. Dies gilt für alle genannten Maßangaben im Exposé, Plänen, Grundrissen, Lagepläne, Katasterausügen, usw.



# Steuern sparen – allgemeine Erläuterungen

Als eine der letzten Steueroasen bleibt die **erhöhte steuerliche Abschreibung** für Baudenkmäler.

Für **vermietete** Objekte gemäß §§ 7 i, h EStG und für Ihr **eigengenutztes** Gebäude gemäß § 10 f EStG. Die Immobilie eignet sich auch als Kapitalanlage mit Sicherheit, **Schutz vor Inflation** und großem Wertzuwachs.

Die Immobilie eignet sich auch als Kapitalanlage mit Sicherheit, **Schutz vor Inflation** und großem Wertzuwachs. Je nach Höhe des Sanierungskosten-Eigenanteils und des persönlichen Steuersatzes sind hier teilweise erhebliche **steuerliche Einsparungen möglich.**

Fragen Sie Ihren Steuerberater !



# Ablauf – Voruntersuchung / Sanierung – allgemeine Erläuterungen

Nach dem Kauf muss eine sog. „Voruntersuchung“ durchgeführt werden. Diese Untersuchung wird in der Regel immer „nach“ dem Verkauf eines Objektes durchgeführt, da dem BLfD (Bay. Landesamt für Denkmalpflege) nicht genügend Mittel zur Verfügung stehen, um alle Objekte ohne Anlass untersuchen zu lassen. Hier sind beteiligt: Aufmaß (Pläne) – Statiker (Schadenskartierung/Tragwerkprüfung) – Bauforschung – Architekt (Nutzungskonzept). Diese wird bezuschusst (Beachte dazu: „Zuschüsse / Fördermittel).

Im Rahmen dieser Voruntersuchung wird mit den neuen Eigentümern zusammen ein Nutzungskonzept für das Objekt erstellt. Zusammen mit der gewünschten Nutzung werden auch die Kosten zur Sanierung ermittelt. Dieses Konzept berücksichtigt die Ergebnisse der Untersuchung, der Kosten und das gewünschte Nutzungskonzept – diese werden nun aufeinander abgestimmt.

Den finanziellen Rahmen zur Umsetzung geben Sie als Eigentümer vor.

Dadurch wird erreicht, dass „vor“ Sanierungsbeginn ein Konzept vorliegt, dass die Bedürfnisse und die dazu notwendigen finanziellen Mittel der neuen Eigentümer und des Objektes berücksichtigt.

So entsteht Planungs-, Durchführungs-, und Finanzierungssicherheit.

Diese Voruntersuchung ist auch notwendige Grundlage für die zu beantragenden Fördermittel.



# Fördermittel / Zuschüsse – allgemeine Erläuterungen

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen ein Nutzungskonzept und beantragen für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf können wir Ihnen bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen, nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich sein. Ausführliche Informationen hierzu entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Über den Umfang der Sanierung entscheidet der Eigentümer und die Notwendigkeit des Gebäudezustandes, sowie die geplante Nutzung nach Abstimmung mit dem BLfD und den zuständigen Behörden. Dies jedoch nur im Rahmen der finanziellen und persönlichen Möglichkeiten des Eigentümers.

Bei der Durchführung steht das BLfD beratend und unterstützend zur Seite. Das BLfD hat auch die Möglichkeit, den Eigentümer bei finanziellen Problemen mit Fördermitteln zu unterstützen. Eine finanzielle Unterstützung ist sowohl bei der Voruntersuchung und der Sanierung, als auch später bei dringend notwendigen Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen möglich.



Zu diesem Zweck stehen auch **weitere Fördermittelgeber**, wie z.B. die Gemeinde, der Landkreis, der Bezirk, die zuständige Regierung, Bayer. Landesstiftung, u.a. zur Verfügung.

**Es besteht kein Rechtsanspruch auf Fördermittel und Zuschüsse.** Die angegebenen Beträge oder Bescheide sind immer mit dem zuständigen Fördermittel- und Zuschussgebern abzustimmen. Käufer und Verkäufer sind jeweils selbst für die Beantragung, Auszahlung oder Übertragung (von z.B. bereits ausgezahlten Mittel) und der dazu gehörigen Bescheide verantwortlich. Übertragungen von bereits ausgereichten Mitteln sind oftmals nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Bei der Beantragung und Ausreichung der Fördermittel und Zuschüsse erfolgen in der Regel immer **Einzelfallprüfungen** durch die Fördermittel- und Zuschussgeber, bezogen auf die neuen Eigentümer, das Objekt und auf das Nutzungs- und Sanierungskonzept. Wichtige Faktoren sind dabei die Denkmalwerte, denkmalpflegerischer Mehraufwand, Zumutbarkeit und Haushaltslage. Ebenso sind die notwendigen **Fördermittel- und Zuschussvoraussetzungen einzuholen und zu beachten.** Dem Käufer ist bekannt, dass die Angaben zu möglichen Fördermitteln und Zuschüssen ausschließlich vom Verkäufer oder Dritten stammen und nicht in der Verantwortung des Maklers liegen. Die Angaben wurden nicht auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

# Lage und Ortsbeschreibung

Neunhof ist ein nördlicher Gemeindeteil der kreisfreien Stadt Nürnberg.

**Kindergärten — Schulen – Einkauf:** Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs können in Neunhof getätigt werden.

**Die Entfernung** zu den nächstgrößeren Städten beträgt nach ...

<b>Nürnberg Zentrum</b>	<b>ca. 9 km</b>	<b>ca. 17 Min.</b>
<b>Fürth</b>	<b>ca. 9 km</b>	<b>ca. 18 Min.</b>
<b>Erlangen</b>	<b>ca. 12 km</b>	<b>ca. 15 Min.</b>

Nähere Informationen unter: [www.nuernberg-direkt.com/nuernberg/stadtteile/319-neunhof.html](http://www.nuernberg-direkt.com/nuernberg/stadtteile/319-neunhof.html)



# Unsere möglichen Dienstleistungen

- Kauf – Verkauf
- Voruntersuchung
- Sanierung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung

Ausführliche Informationen unter:

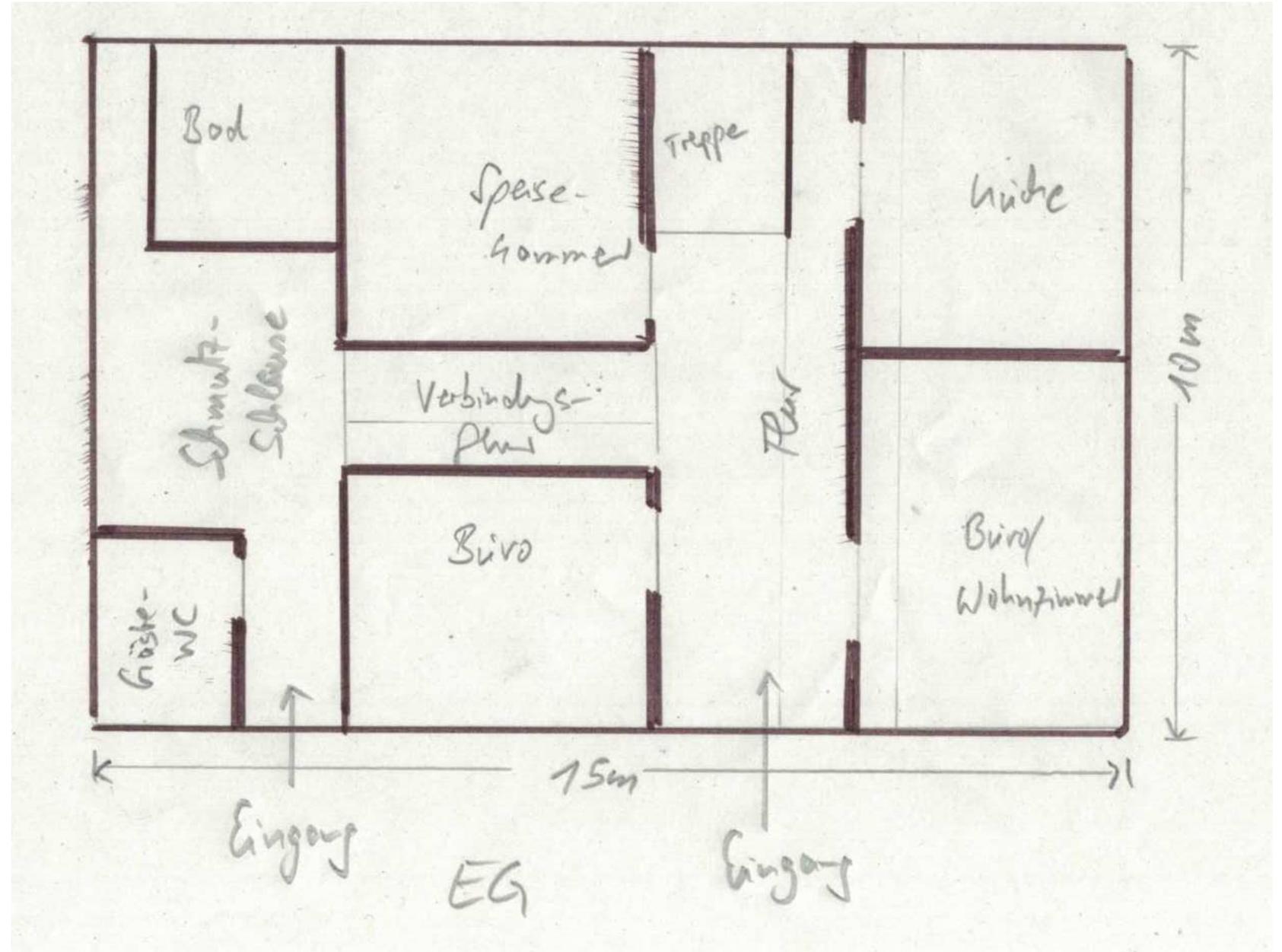
[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de)



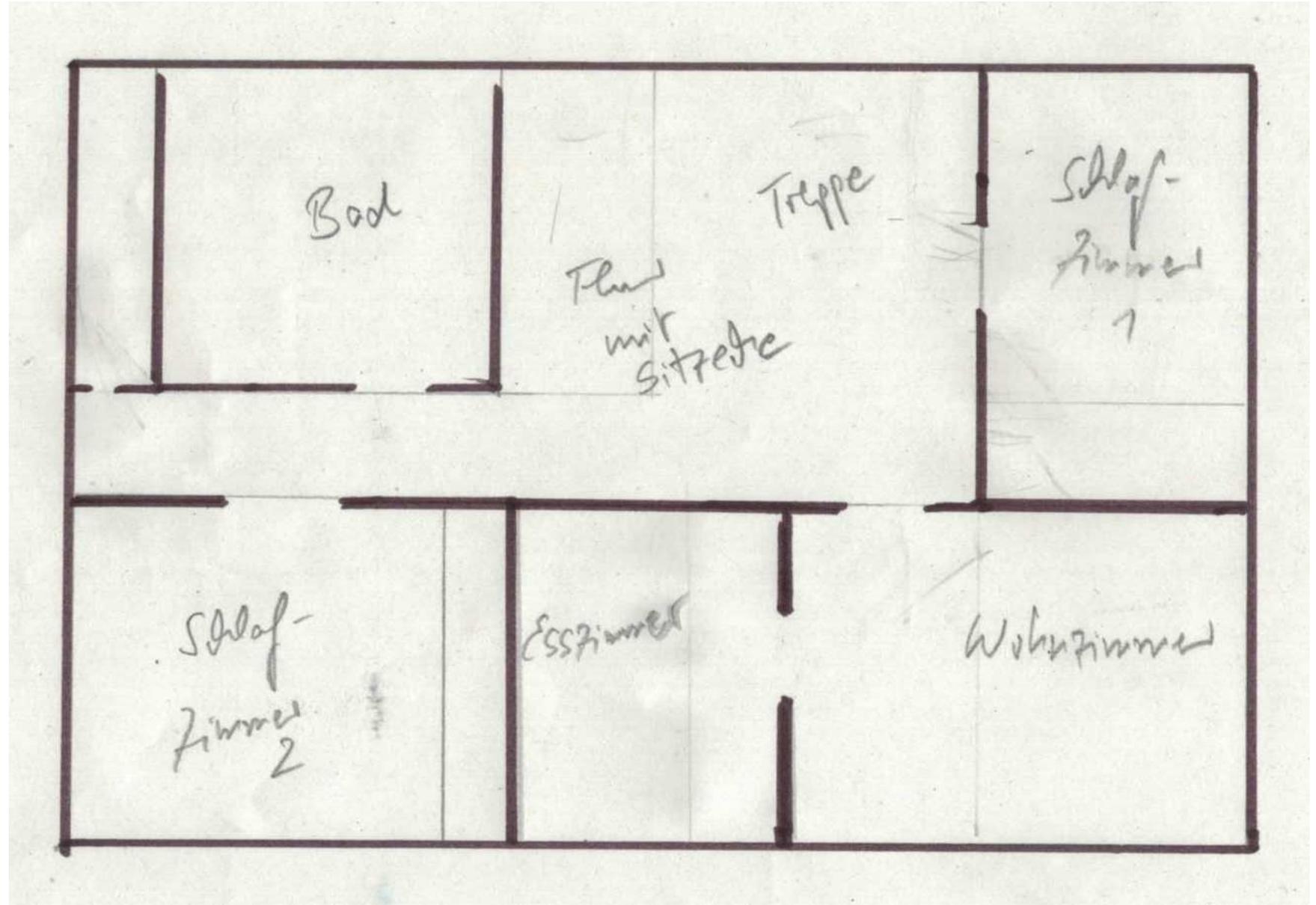
Foto: Sandra Weckmar



# Grundriss EG



# Grundriss 1. OG



# Fotos













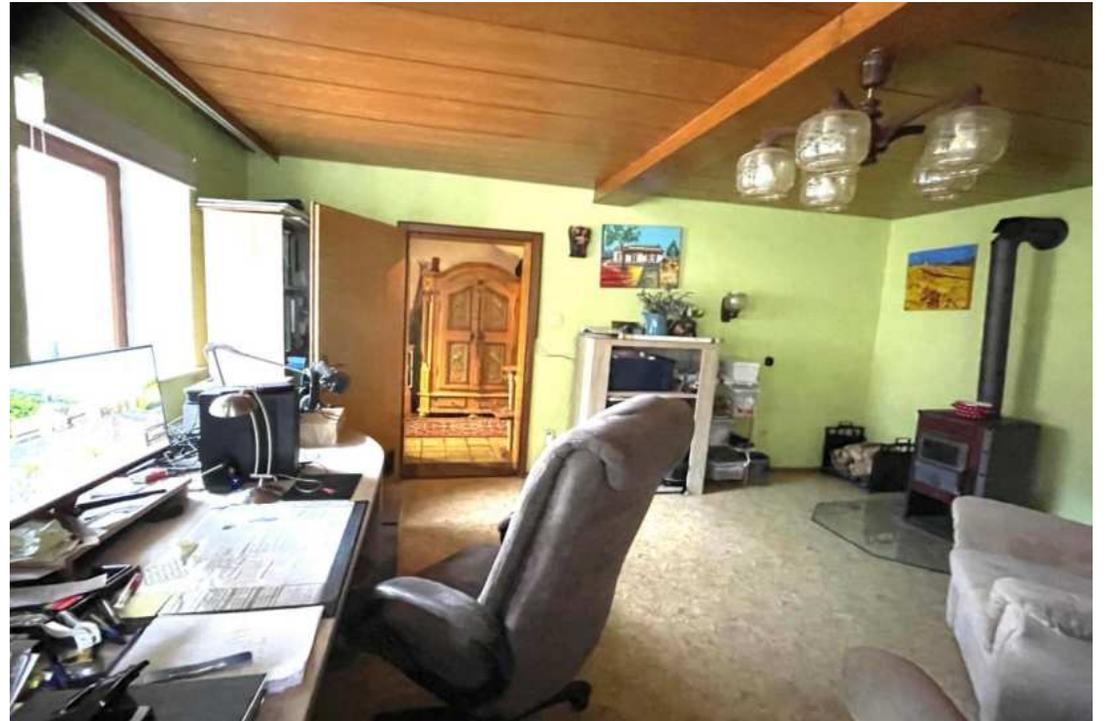


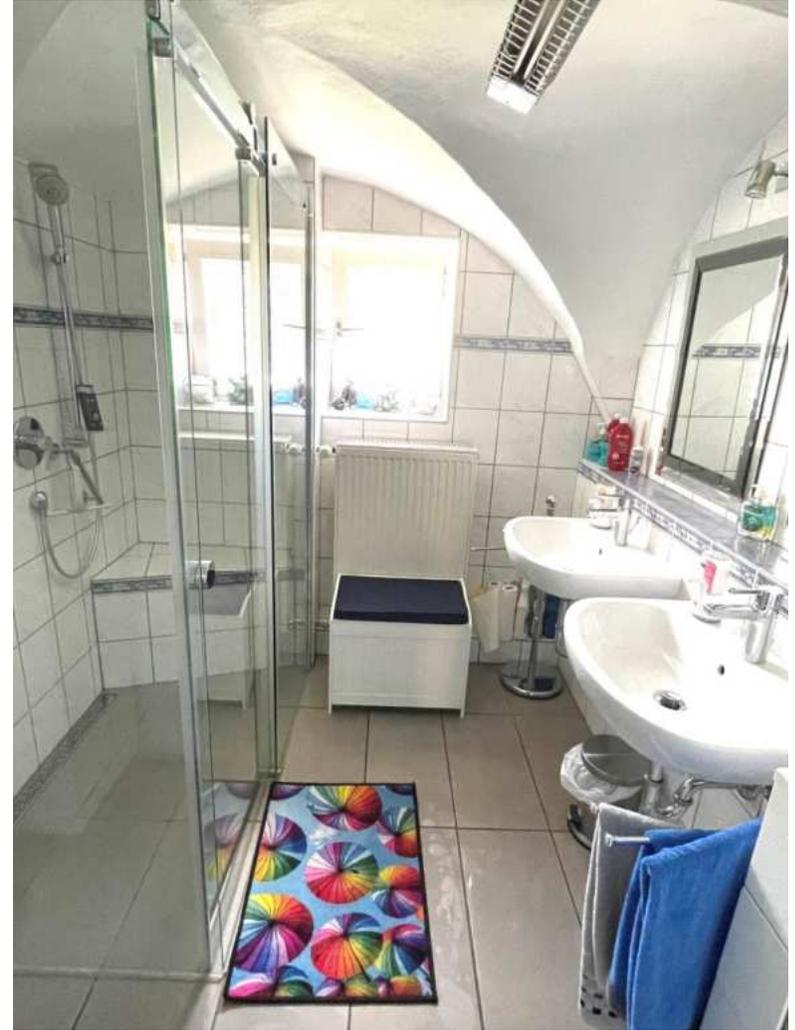


























# Hinweise

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmalschutz-Immobilie eGbR" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

**Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 4,0% vom Kaufpreis + 19 % Mwst. (0,76 %) = 4,76 %.**

**Die Denkmalschutz Immobilie eGbR  
Inh. G. Gronauer und Sandra Weckmar**

**Karlshof 1**

**91792 Ellingen**

**\* 09141 – 87 32 101**

**\* [www.exklusive-immobilien.info](http://www.exklusive-immobilien.info)**

**\* [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)**

