

Scheune im Steinquaderbau - zur Umnutzung geeignet

Naturpark fränkische Schweiz - 91244 Reichenschwand / Leuzenberg, Alter Berg 3 - **GF 666 qm**

Kaufpreis: 190.000 € VB



Die Denkmalschutz Immobilie eGbR
Karlshof 1
91792 Ellingen



kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de
09141 - 8732 101
Objektnummer 202304-NUE-R-224

Inhalt

- Grunddaten
- Kaufpreis
- Historie
- Informationen
- Hinweise
- Baurechtliche Hinweise
- Steuern sparen!
- Fördermittel
- Lage und Ortsbeschreibung
- Lageplan
- Grundrisse (Entwurfsplanung)
- Fotos



Grunddaten

Lage: 91244 Reichenschwand-Leuzenberg, Alter Berg 3

Baujahr: ca. 1843

Grundstücksgröße:	Flur-Nr. 993/1	ca. 483 m ²
	Flur-Nr. 993/2	ca. 183 m ²
	Gesamt	ca. 666 m²



Grunddaten

Grundflächen:

<u>Scheune:</u>	EG	ca. 212 m ²
	OG	ca. 130 m ²
	DG	ca. 75 m ²
	Gesamt	ca. 417 m²

<u>Anbau:</u>	EG	ca. 93 m ²
	OG	ca. 60 m ²
	Gesamt	ca. 153 m²

Wohn-/Nutzflächen lt. Entwurfsplanung:

	EG	ca. 229 m ²
	OG	ca. 144 m ²
	DG	ca. 18 m ²
	Gesamt	ca. 391 m²



Kaufpreis

190.000,00 € Verhandlungsbasis

Historie

Scheune, eingeschossiger Massivbau mit Steilsatteldach und kleinem, eingeschossigen Fachwerkanbau mit Satteldach und Kniestock, bez. 1843.

Energieeffizienz Baudenkmal

Eine energetische Sanierung im Baudenkmal ist möglich.

KfW Denkmalschutz Förderprogramme - *KfW-Effizienzhaus Denkmal*

Zuschussförderungen BAFA möglich



Informationen

- Denkmalschutz
- erhöhte steuerliche Abschreibung-Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Sanierungsbedürftig
- nicht unterkellert



Hinweise

Umnutzung zu Wohnzwecken

Ganz generell ist aus Sicht der Denkmalpflege eine Umnutzung zu Wohnzwecken bei Scheune und angebautem „Turbinenhaus“ möglich, wobei die zentralen Problemfelder die Belichtung und die sich aus der Grenzbebauung ergebenden Anforderungen darstellen.

Wasserentnahme- und Ableitungsrecht

Es besteht ein unentgeltliches „Wasserentnahme- und Ableitungsrecht“ mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstückes (Verkaufsfläche) ist berechtigt, aus dem an dieser Stelle verrohrten, an der Vertragsfläche im Abstand von ca. 5 – 10 Metern vorbeilaufenden „Weppbach“ zum Betrieb der sich im sog. „Mühlengebäude“ befindlichen Turbine jederzeit und unentgeltlich Wasser zu entnehmen und nach der Turbine noch auf seiner erworbenen Teilfläche wieder in den „Weppbach“ einzuleiten und über Flur-Nr. 986 der Gemarkung Reichenschwand abzuleiten, sofern eine Quellschüttung vorhanden ist.

Die Eintragungsurkunde dieses Rechtes ist auf Anfrage über unser Büro erhältlich.



Hinweise

Energetische Berechnungen

Für den Umbau der Scheune wurden im März 2022 bereits energetische Berechnungen durchgeführt. Die folgenden Unterlagen sind über unser Büro erhältlich:

- a.) Berechnungen zum Bauteilnachweis
- b.) Berechnungsblätter

Fördermittel

Aussagen zum Thema Zuschuss sind nur anhand konkreter Planung möglich.

Lage

Die Grundstücke liegen im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

Nahwärme

Es besteht die Möglichkeit, das Objekt an die bestehende Nahwärmeversorgung in Leuzenberg anzuschließen.



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, 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

Leuzenberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Reichenschwand und liegt im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land.

Kindergärten — Schulen – Einkauf: Alle Erledigungen des **täglichen Bedarfs** können in Leuzenberg bzw. dem nahe gelegenen Reichenschwand getätigt werden.

Die Entfernung zu den nächstgrößeren Städten beträgt nach ...

Reichenschwand	ca. 3 km
Hersbruck	ca. 9 km
Lauf an der Pegnitz	ca. 10 km
Nürnberg	ca. 35 km
Flughafen Nürnberg	ca. 38 km

Nähere Informationen unter: www.reichenschwand.de



Dienstleistungen unserer Firma und Partnern aus unserem Netzwerk

- Kauf – Verkauf
- Beratung und Planungssicherheit im Baudenkmal
- Voruntersuchung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Energieeffizienz
- Brandschutz
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung
- Sanierung
- Vermittlung von denkmalerfahrenen Bauplanern und Handwerkern aus unserem Netzwerk

Ausführliche Informationen unter:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de



Firmensitz der Denkmalschutz Immobilie
„Karlshof“

Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg - Außenstelle Hersbruck -
Nikolaus-Seinecker-Platz 8
91217 Hersbruck

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 25.04.2023

Flurstück: 993/1
Gemarkung: Reichenschwand

Gemeinde: Reichenschwand
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

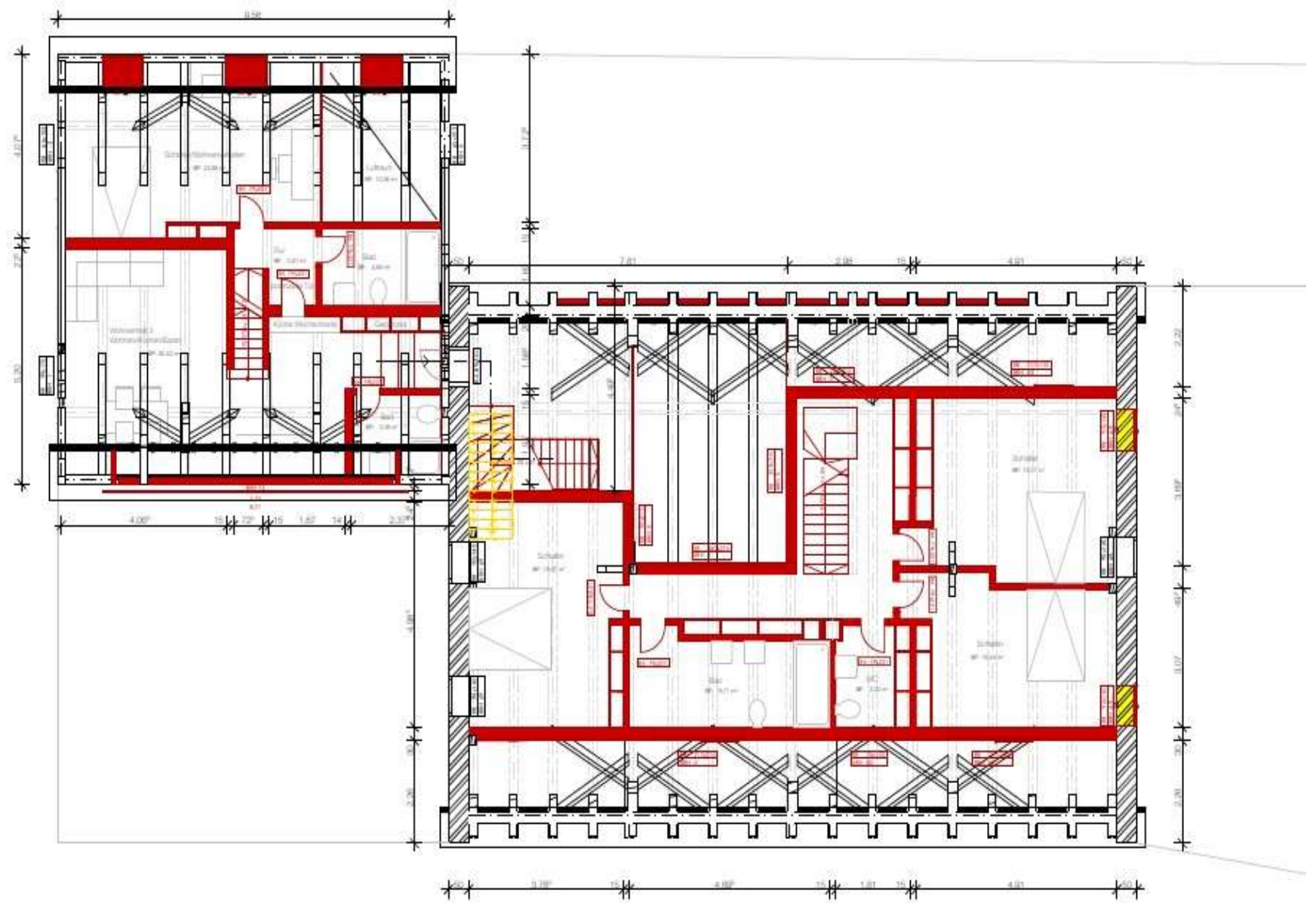
**Ebenfalls erworben werden kann die ehemalige
Hofstelle – Objekt-Nr. 202501-NUE-R-263.**



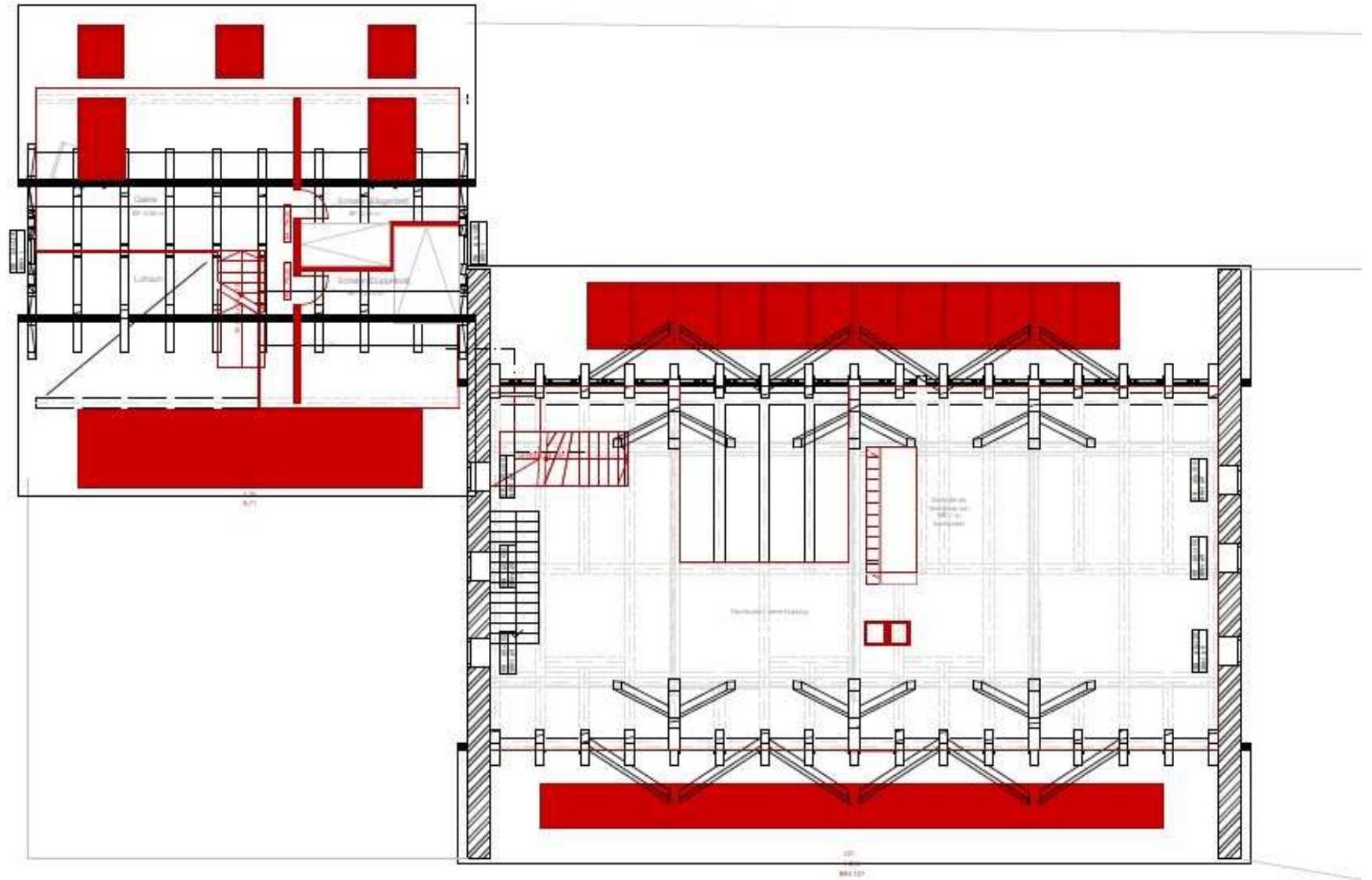


Ebenfalls erworben werden kann die ehemalige Hofstelle – Objekt-Nr. 202501-NUE-R-263.

Grundriss OG Entwurfs- planung



Grundriss
DG
Entwurfs-
planung



Schnitt A-A Entwurfs- planung



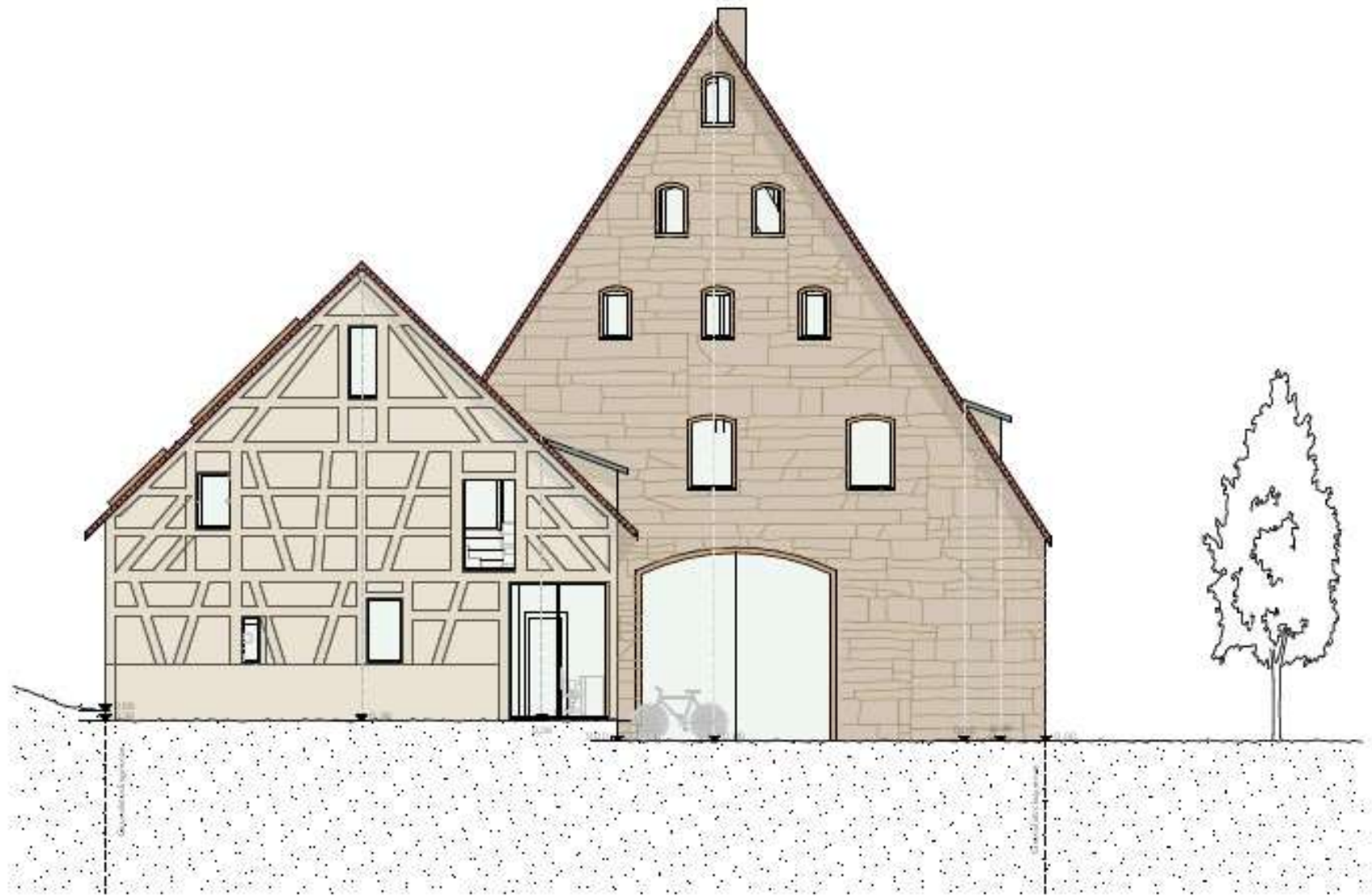
Schnitt B-B Entwurfs- planung



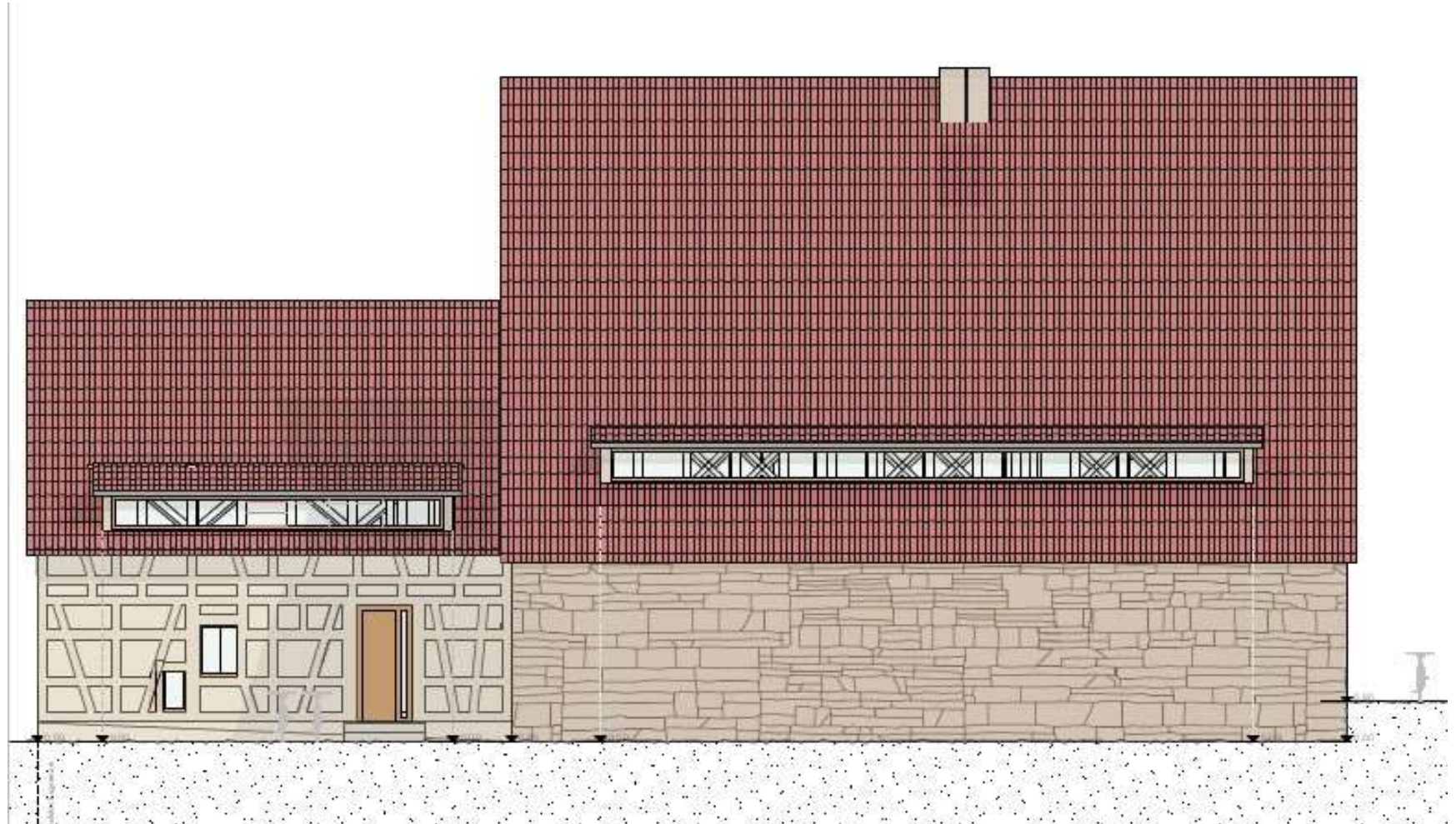
Schnitt
C-C
Entwurfs-
planung



Ansicht
Nord-Ost
Entwurfs-
planung



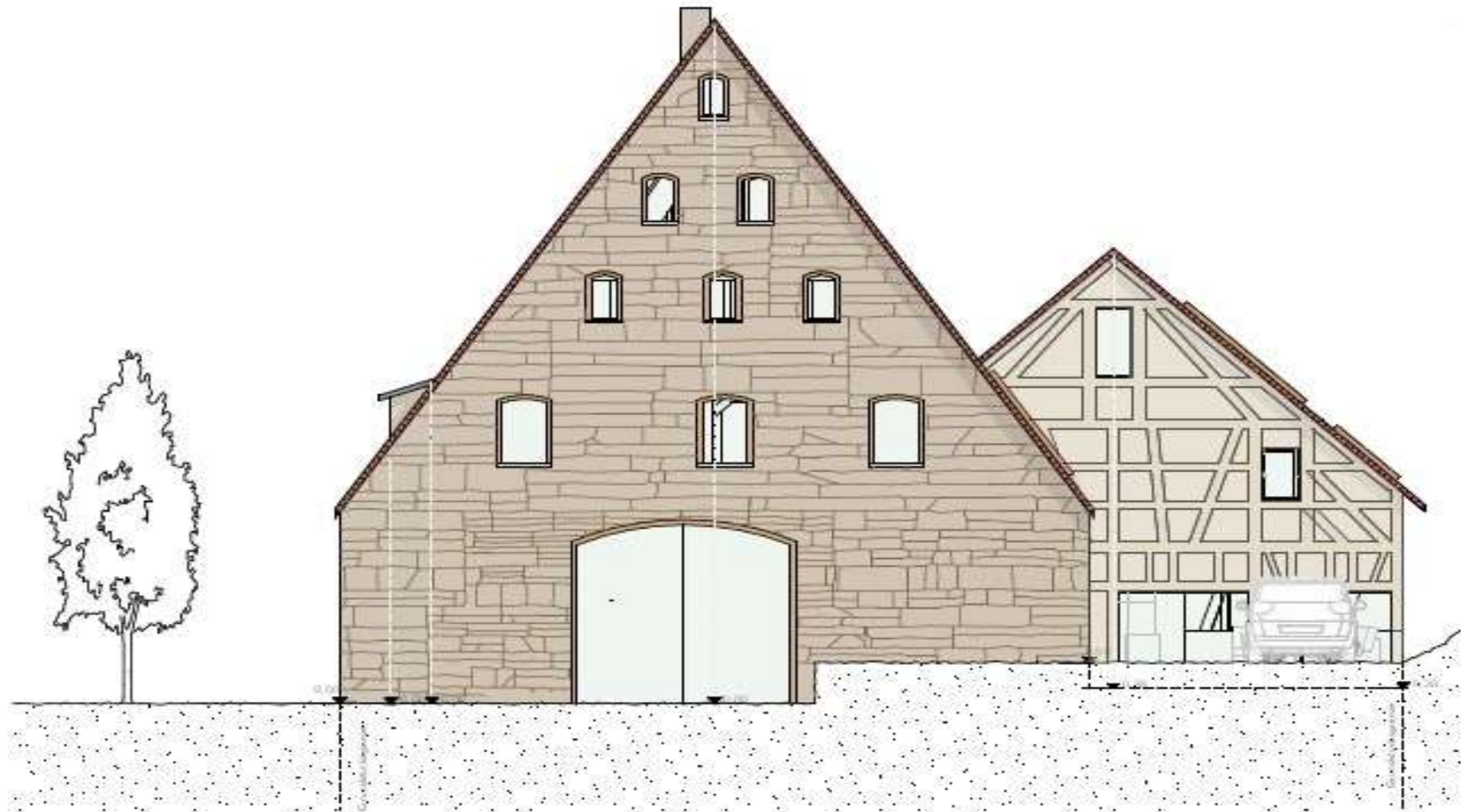
Ansicht Nord-West Entwurfs- planung



Ansicht Süd-Ost Entwurfs- planung



Ansicht Süd-West Entwurfs- planung



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-Denkmalchutz-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. Sandra Weckmar

Karlshof 1

91792 Ellingen

*** 09141 – 87 32 101**

*** www.exklusive-immobilien.info**

*** kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de**

