

Ehemalige Hofstelle in 91244 Reichenschwand, Dorfstr. 20 - **GF 9636qm**

Wohnstallhaus mit Nebengebäude im Naturpark Fränkische Schweiz

Kaufpreis: 595.000 € VB



Die Denkmalschutz Immobilie eGbR
Karlshof 1
91792 Ellingen



kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de
09141 - 8732 101
Objektnummer 202501-NUE-R-263

Inhalt

- Grunddaten
- Kaufpreis
- Informationen
- Hinweise
- Baurechtliche Hinweise
- Steuern sparen!
- Fördermittel
- Lage und Ortsbeschreibung
- Lageplan
- Fotos



Grunddaten

Lage: 91244 Reichenschwand, Dorfstr. 20

Grundflächen:	Wohnstallhaus	ca. 218 m ²
	Nebengebäude	ca. 192 m ²
	Schuppen	ca. 78 m ²

Grundstück:	Flur-Nr. 992	ca. 1413 m ²
	Flur-Nr. 993	ca. 4856 m ²
	Flur-Nr. 993/4	ca. 3367 m ²
	Gesamt	ca. 9636 m ²



Kaufpreis

595.000,00 € Verhandlungsbasis

Historie

Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach, 1. Drittel 19. Jh.

Energieeffizienz Baudenkmal

Eine energetische Sanierung im Baudenkmal ist möglich.

KfW Denkmalschutz Förderprogramme - *KfW-Effizienzhaus Denkmal*

Zuschussförderungen BAFA möglich



Informationen

- Das Wohnstallhaus ist ein Baudenkmal, die Nebengebäude nicht
- erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig) für die Sanierung des Wohnstallhauses
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig) für die Sanierung des Wohnstallhauses
- KfW Denkmalschutz Förderprogramme (Absprache nötig)
- **sehr große Grundstücke**
- Alter Baumbestand
- Grundsanierung
- Lage am Ortsrand
- Auf dem Grundstück befindet sich ein Weiher
- Die Linde vor dem Haus ist ein Naturdenkmal



Hinweise

Die Grundstücke liegen im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“.

Ab Flur-Nummer 993/4 (Weiher und Wald) beginnt das Landschaftsschutzgebiet.

Am Objekt vorbei führt der Wanderweg „Rastplatz mit Ausblick – Kersbacher Felsen Labyrinth Runde von Leuzenberg“.

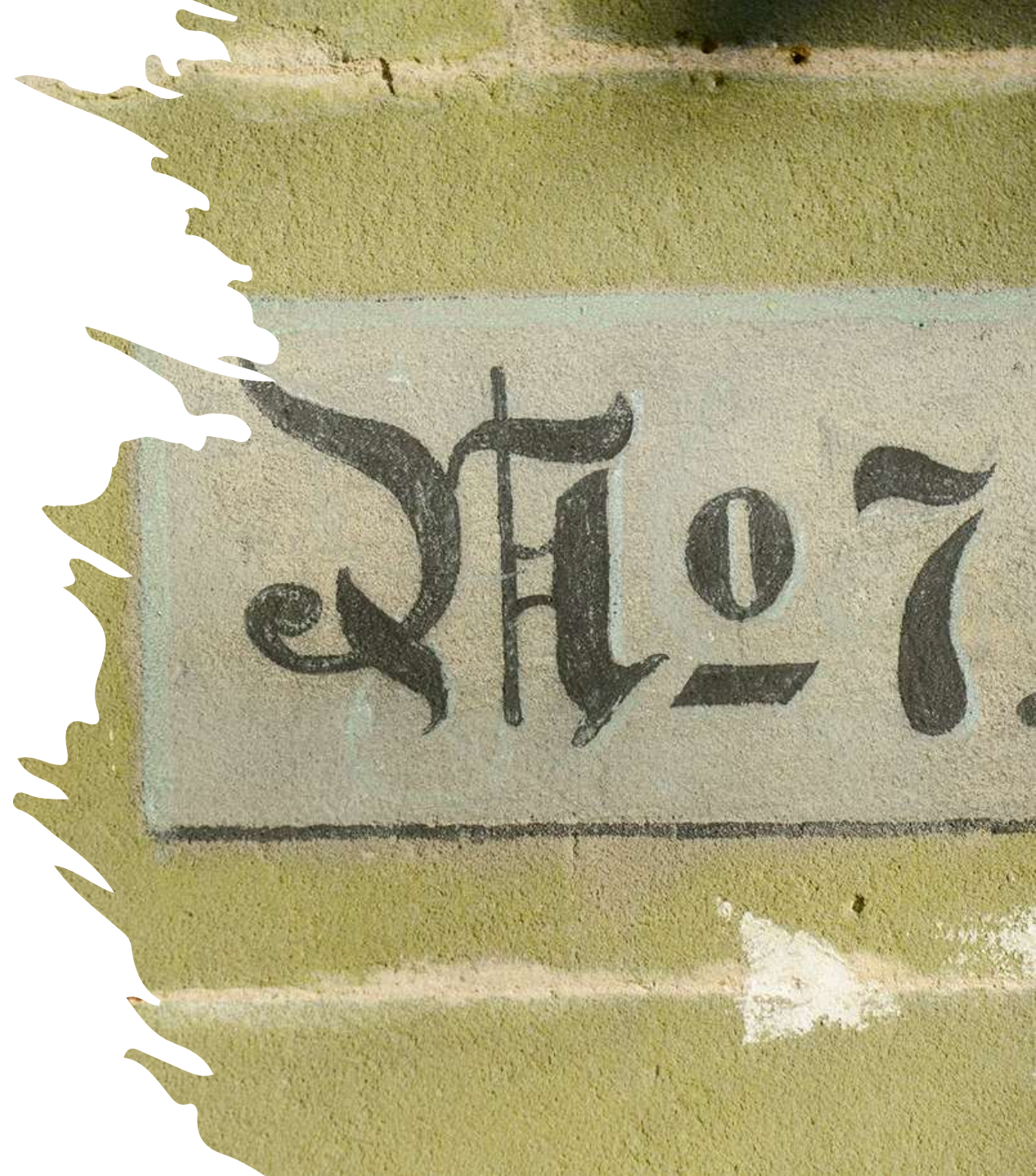
Es besteht die Möglichkeit, das Objekt an die bestehende Nahwärmeversorgung in Leuzenberg anzuschließen.



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, Katasterauszügen, 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. 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	ca. 5 Min.
Hersbruck	ca. 7 km	ca. 11 Min.
Lauf an der Pegnitz	ca. 10 km	ca. 14 Min.
Flughafen Nürnberg	ca. 31 km	ca. 28 Min.
Nürnberg	ca. 33 km	ca. 35 Min.

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 1:2000

Erstellt am 09.01.2025

Flurstück: 993
Gemarkung: Reichenbach

Gemeinde: Reichartschwand
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



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

**Ebenfalls erworben werden kann die Scheune der ehemaligen
Hofstelle – Objekt-Nr. 202304-NUE-R-224.**

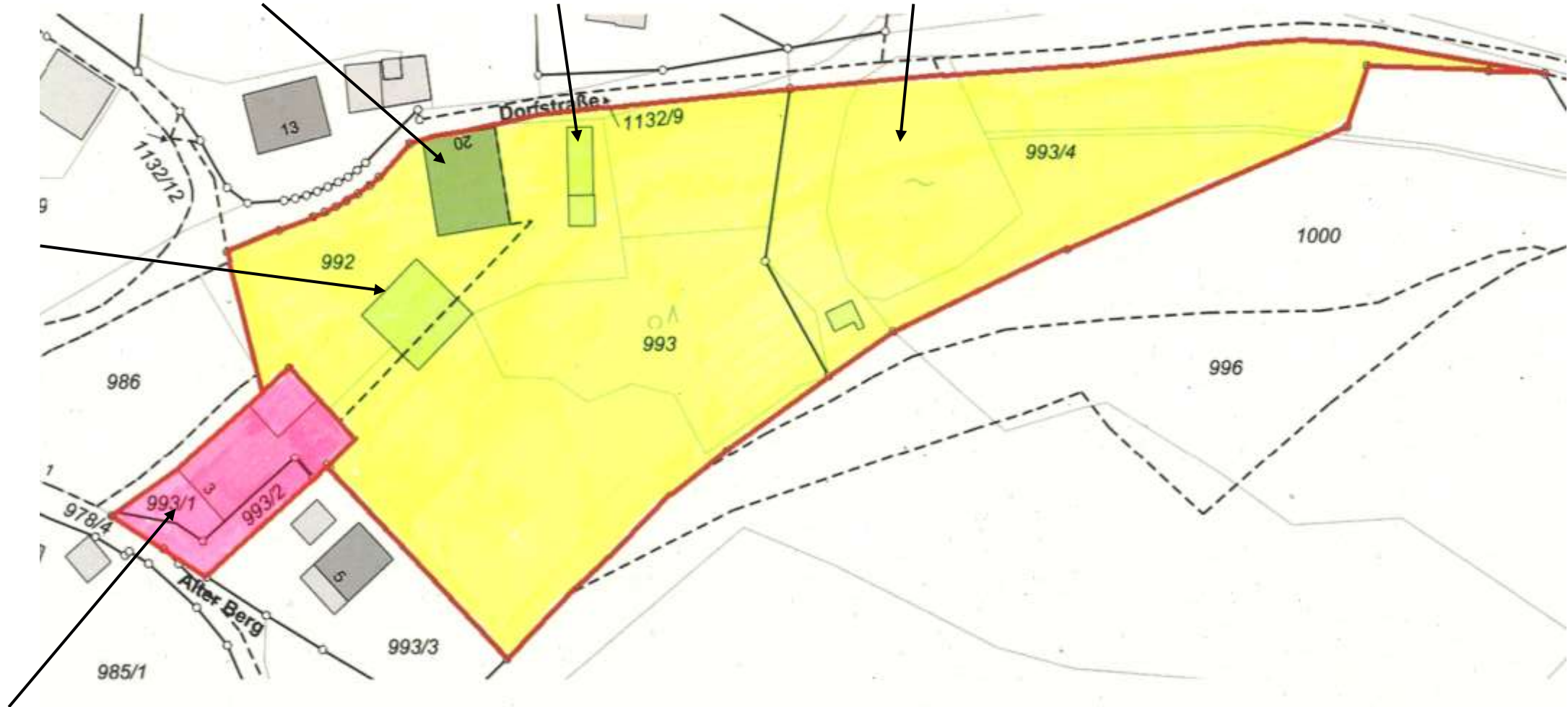


Wohnstallhaus

Schuppen

Weiher

Neben-
gebäude



Ebenfalls erworben werden kann die Scheune der ehemaligen Hofstelle – Objekt-Nr. 202304-NUE-R-224.

Fotos









Wohnstallhaus -
Eingangsbereich







Wohnstallhaus -
Tonnengewölbekeller



















Wohnstallhaus -
Dachgeschoss



Kreuzgewölbe
Wohnstallhaus





Nebengebäude



Naturdenkmal
Linde







Ab Flur-Nummer 993/4 (Weiher
und Wald) beginnt das
Landschaftsschutzgebiet







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 eG&R" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 3,5 % vom Kaufpreis + 19 % MwSt. (0,66 %) = 4,16 %, mindestens jedoch 4.950,- € + 19 % MwSt. (940,50 €) = 5.890,50 €.

Die Denkmalschutz Immobilie eG&R

Inh. Weckmar

Karlshof 1

91792 Ellingen

*** 09141 – 87 32 101**

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

