



202403-KC-N-243



*Ehemaliges Pfarrhaus
in der Nähe von Kronach*



585.000,00 € FP

96365 Nordhalben Kronacher Str. 14

Die Denkmalschutz Immobilie eG&R
Gunar Gronauer u. Sandra Weckmar
Karlshof 1
91792 Ellingen

kontakt@die-denkmalschutz-
immobilie.de
09141 / 8732101

Inhalt

- Grunddaten
- Kaufpreis
- Historie
- Ausstattung
- Besonderheiten
- Baurechtliche Hinweise
- Steuern sparen!
- Fördermittel
- Lage und Ortsbeschreibung
- Lageplan
- Grundrisse (Bestand)
- Fotos



Grunddaten

Lage: 96365 Nordhalben, Kronacher Str. 14

Baujahr: ca. Mitte 19. Jahrhundert

Wohn-/Nutzfläche:
EG ca. 130,89 m
OG ca. 140,15 m²
Gesamt ca. 271,04 m²

Grundstücksgröße: Flur-Nr. 77/1 ca. 256 m²



Kaufpreis

585.000,00 € Festpreis

Historie

Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Walmdach, Mitte 19. Jh.

Energieeffizienz
Baudenkmal



Ausstattung

- Denkmalschutz
- erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Massivholz-Fenster mit 2-fach-Verglasung
- massive Eichenböden
- unterkellert
- Kriechkeller für Weine
- Heizung über Biokraftwerk im Ort und Fernwärme
- Glasfaseranschluss wird in naher Zukunft verlegt
- Raumhöhen ca. 2,90 m
- **größtenteils hochwertig saniert**
- **sofort bezugsfertig**
- Nolte-Küchen mit Miele-Geräten



Besonderheiten

Wohnungen

4 Wohnungen sind bereits renoviert. 1 Wohnung im Erdgeschoss muss noch entkernt und Bäder und Küche eingebaut werden.

Diese Wohnung könnte auch als Büro genutzt werden.

Mietverträge

alle Wohnungen sind derzeit vermietet

- **teilmöblierte 1-Zimmerwohnung im 1. OG** (befristet bis 30.09.2024)

Mietzins 500,00 €/Monat (380,00 € Nettomiete, 120,00 € Nebenkosten)

- **teilmöblierte 2-Zimmerwohnung im 1. OG** (unbefristet)

Mietzins 830,00 €/Monat (650,00 € Nettomiete, 180,00 € Nebenkosten)

(Mieter: Arzt)

- **teilmöblierte 2-Zimmerwohnung im 1. OG** (unbefristet)

Mietzins 660 €/Monat (480 € Nettomiete, 180,00 € Nebenkosten)

- **teilmöblierte 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss** (unbefristet) ab Mai 2024

Mietzins 980 €/Monat (800 € Nettomiete, 180,00 € Nebenkosten)



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.

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, das 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.

Eigenleistungen sind hier jederzeit möglich und werden auch vom BLfD anerkannt. Diese sind nach Rücksprache mit dem BLfD abzustimmen und sachgerecht auszuführen. Für den sogenannten Verwendungsnachweis werden vom BLfD 13,- €/Std. (Brutto) für Eigenleistungen und 15,50 €/Std. (Brutto) für Eigenleistungen von Facharbeitern, anerkannt.

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

Der Markt Nordhalben liegt im oberfränkischen Landkreis Kronach.

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

Die Entfernung zu den nächsten größeren Städten und Gemeinden beträgt nach:

| | | |
|-------------------------|------------------|--------------------|
| Hof | ca. 38 km | ca. 42 Min |
| Kulmbach | ca. 49 km | ca. 52 Min. |
| Bad Staffelstein | ca. 62 km | ca. 68 Min. |

Nähere Informationen unter: www.nordhalben.de



Unsere möglichen Dienstleistungen

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

Ausführliche Informationen unter:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de



Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach - Außenstelle Kronach -
Kaulanger 1
96317 Kronach

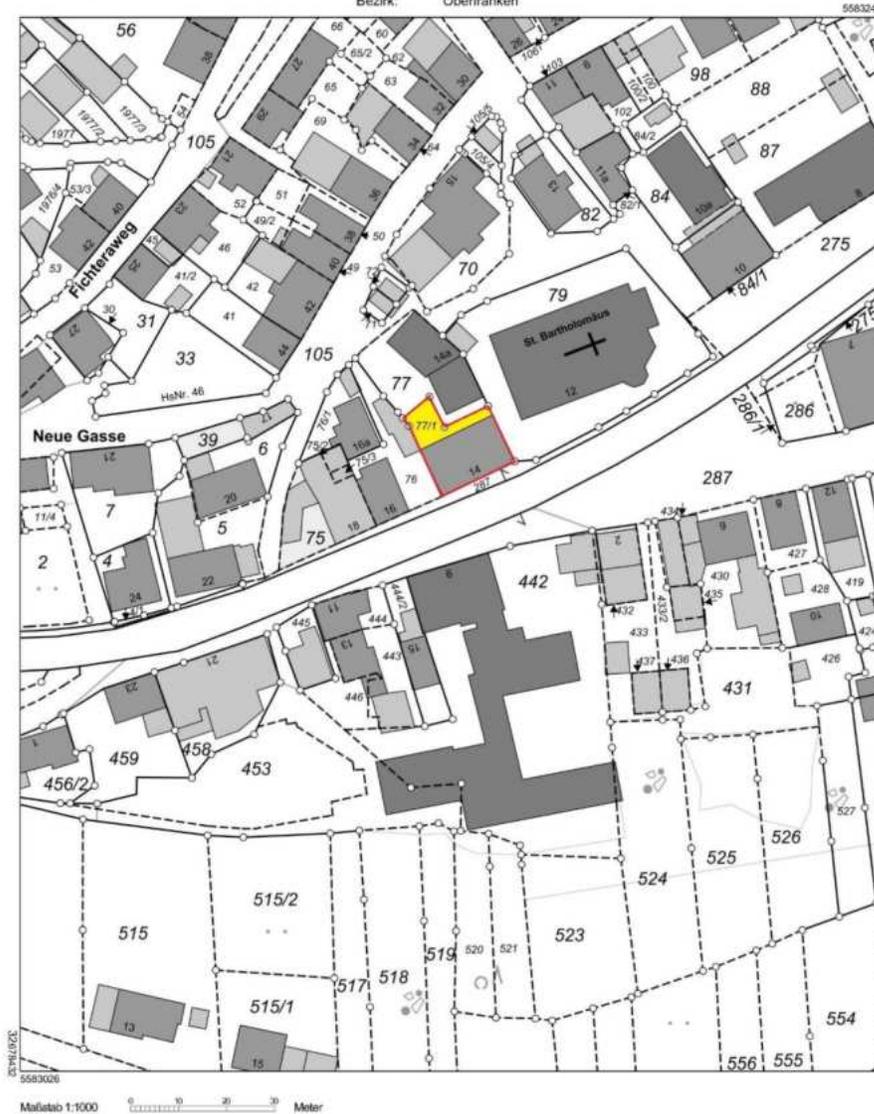
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 20.02.2024

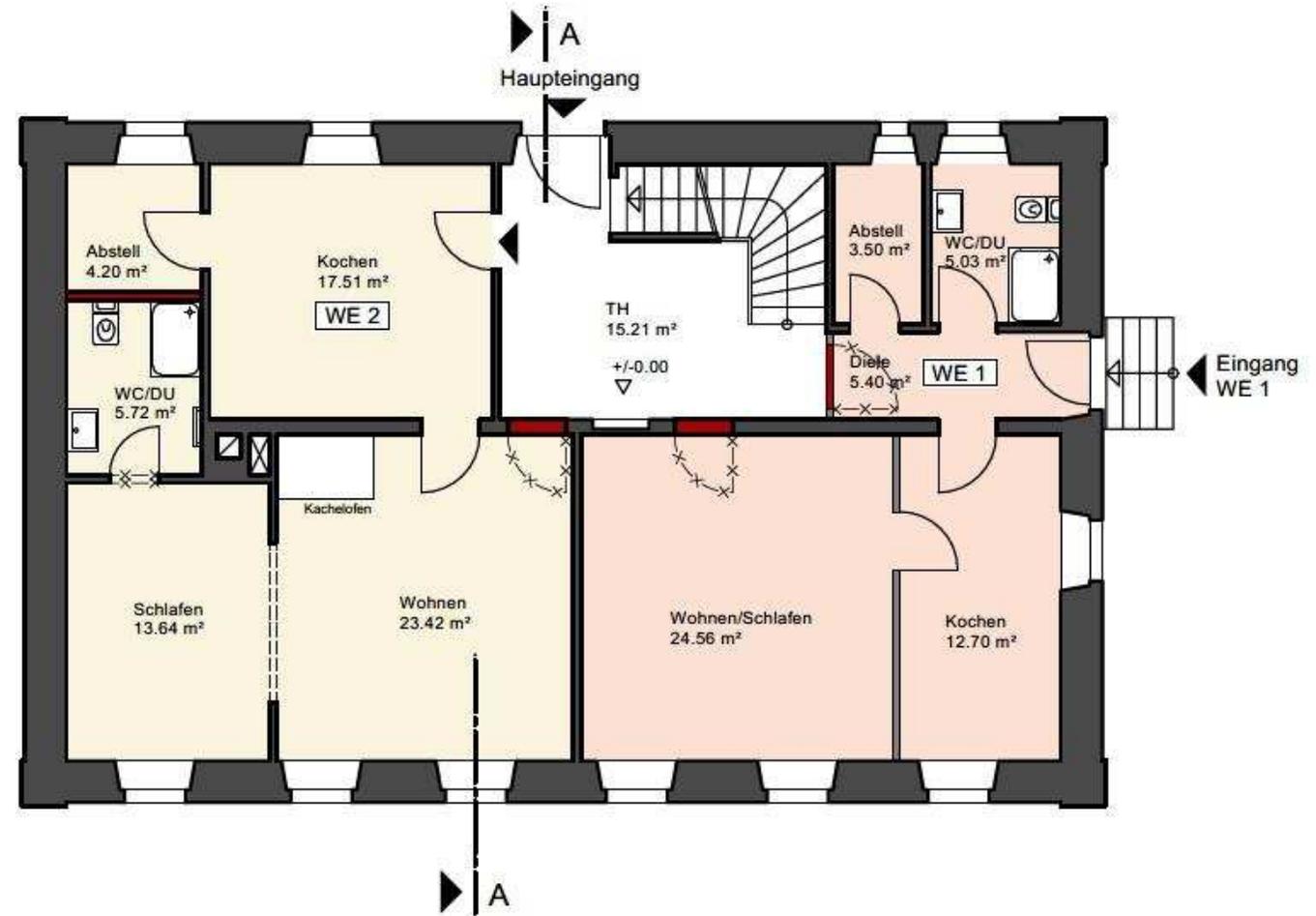
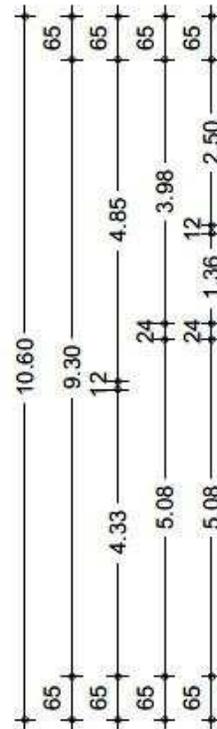
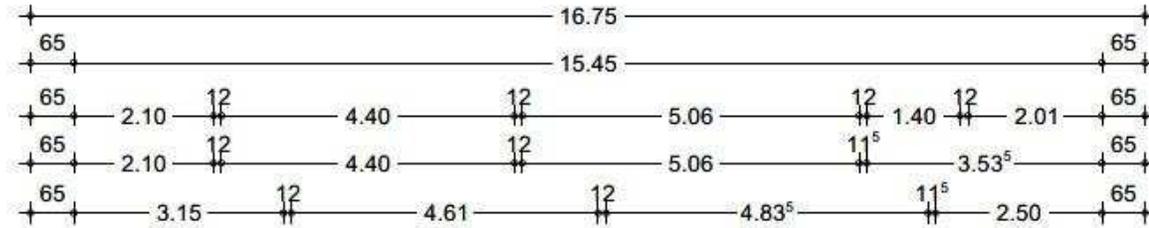
Flurstück: 77/1
Gemarkung: Nordhalben

Gemeinde: Markt Nordhalben
Landkreis: Kronach
Bezirk: Oberfranken

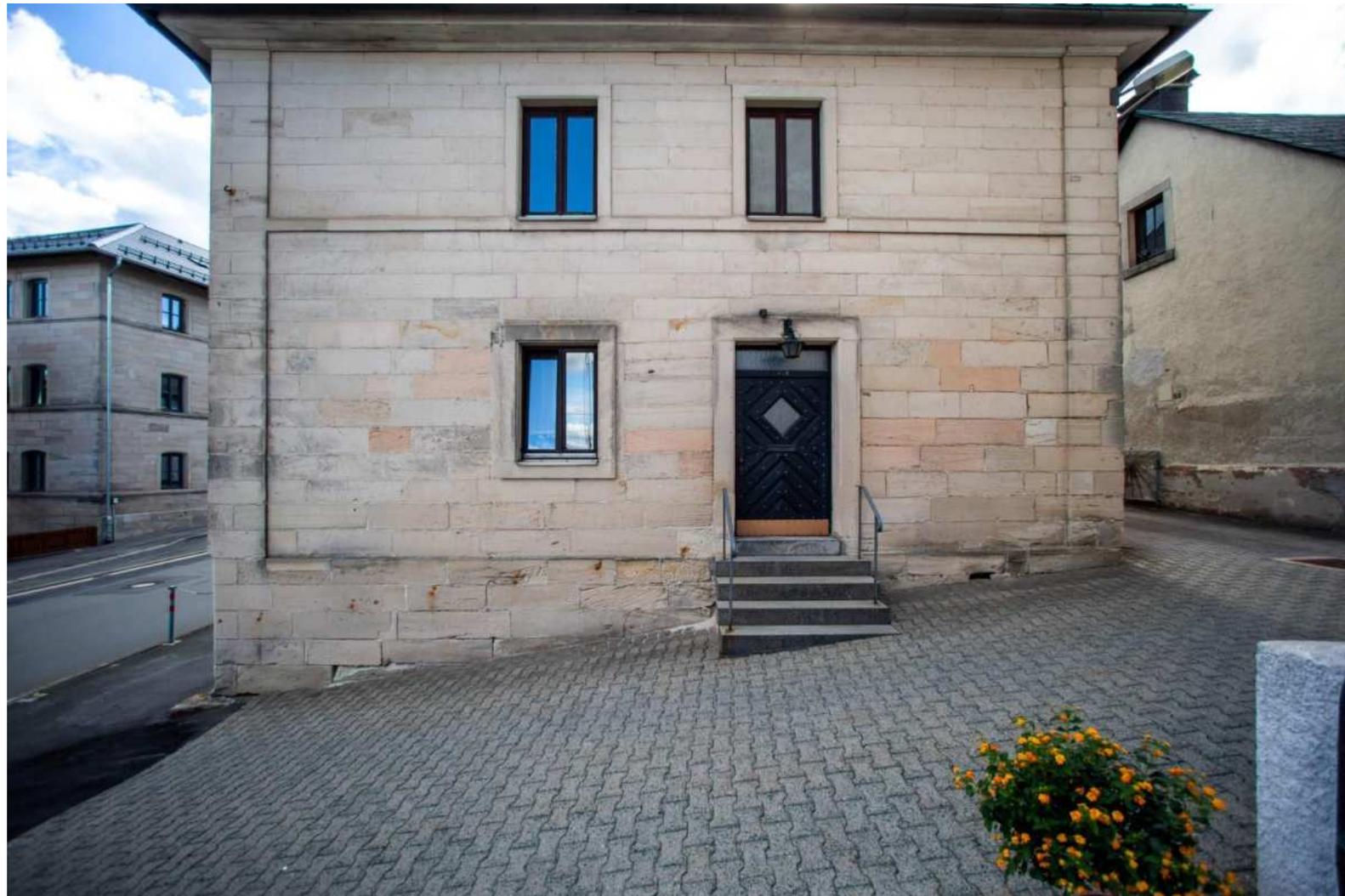


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Grundriss EG



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 5,0% vom Kaufpreis + 19 % MwSt. (0,95 %) = 5,95 %.

Die Denkmalschutz Immobilie eGbR

Inh. G. Gronauer und Sandra Weckmar

Karlshof 1

91792 Ellingen

*** 09141 – 87 32 101**

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

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

