

Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1305
in 86609 Donauwörth Bäckerstr. 2, GF - 515 m² - sanierungsbedürftig
Ideal als Kapitalanlage - Kaufpreis: 520.000 € VB



Die Denkmalschutz Immobilie eG&R
Karlschhof 1
91792 Ellingen



kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de
09141 - 8732 101
Objektnummer 202410-DON-D-258

Inhalt

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



Grunddaten

Lage: 86609 Donauwörth, Bäckerstr. 2

Baujahr: ca. 1305

Grundflächen:

Wohnhaus (Baudenkmal): ca. 291 m²

(Flur-Nr. 210)

Kleine Wohngebäude: ca. 40 m²

(Flur-Nr. 208; Schustergasse 6a)

Nebengebäude: ca. 53 m²

(Flur-Nr. 208/5)

Grundstücksgrößen: Flur-Nr. 208 ca. 40 m²

Flur-Nr. 208/5 ca. 89 m²

Flur-Nr. 210 ca. 386 m²

Gesamt ca. 515 m²



Kaufpreis

520.000,00 € Verhandlungsbasis

Historie

Wohn- und Geschäftshaus in Ecklage, dreigeschossiger Satteldachbau mit polygonalem Standerker und Schweifgiebel mit kräftigen Gesimsen, im Kern wohl 1305 (dendro.dat.), Umbauten um 1500 und 1. Drittel 18. Jh

Energieeffizienz Baudenkmal

Eine energetische Sanierung im Baudenkmal ist möglich.

KfW Denkmalschutz Förderprogramme - *KfW-Effizienzhaus Denkmal*

Zuschussförderungen BAFA möglich



Informationen

- Denkmalschutz (Wohn-/Geschäftshaus)
- Bodendenkmal
- erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Größtenteils sanierungsbedürftig
- 1 Wohnung saniert und derzeit vermietet
- Erker
- Giebel
- Bodenbeläge: Jura (Eingangsbereich), Laminat, Fliesen, PVC
- Fenster aus Holz, Kunststoff und Alu
- Holztüren
- Eingangstür aus Alu
- Blechdach des kleinen Wohngebäudes (Flur-Nr. 208) ist undicht
- Heizung über Gasthermen



Hinweise

Voruntersuchung

2023/2024 wurde eine Voruntersuchung durchgeführt. Folgende Unterlagen dazu liegen uns vor:

- a.) Bestandserfassung Geometrie
- b.) Bestandserfassung Material Konstruktion Schäden
- c.) Handaufmaß Bodenöffnungen
- d.) Fotodokumentation
- e.) vorläufige Baualterspläne
- f.) statische Analyse
- g.) Vorentwurf Standsicherheit
- h.) Nutzungskonzept
- i.) Maßnahmenkatalog mit vorläufiger Kostenschätzung

Die Unterlagen können bei Interesse in unserem Büro eingesehen werden.



Hinweise

Vermietungen

Im Untergeschoss/Erdbgeschoss (Hanglage) befinden sich Geschäftsräume, sowie im darüberliegenden Geschoss eine Wohnung, die aktuell vermietet sind.

Die Wohnung kann, falls gewünscht, bei Eigentümerwechsel geräumt werden.

Das Gebäude ist laut Denkmalschutzbehörde eines der ältesten Gebäude in Bayern.

Flur-Nr. 208 und 208/5

Eine Nutzungsänderung z. B. Garage/Stellplätze ist denkbar – baurechtliche Hinweise beachten.



Lage und Ortsbeschreibung

Donauwörth ist eine große Kreisstadt im Landkreis Donau-Ries in Schwaben.

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

Die Entfernung zu den nächstgrößeren Städten beträgt nach ...

Nördlingen	ca. 29 km	ca. 32 Min.
Dillingen a. d. Donau	ca. 30 km	ca. 40 Min.
Augsburg	ca. 45 km	ca. 43 Min.
Ingolstadt	ca. 60 km	ca. 67 Min.

Nähere Informationen unter: www.donauwoerth.de



Lage und Ortsbeschreibung

Willkommen in Donauwörth, einer charmanten Stadt im Herzen Bayerns, die durch ihre idyllische Lage an der Donau besticht. Mit einer reichen Geschichte, die bis in die Römerzeit zurückreicht, bietet Donauwörth eine faszinierende Mischung aus Tradition und moderner Lebensart. Die historische Altstadt mit ihren engen Gassen, liebevoll restaurierten Gebäuden und den prägenden Wahrzeichen, das Liebfrauenmünster und die Heilig-Kreuz-Kirche, verleihen der Stadt ihren einzigartigen Charakter.

Donauwörth zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus: Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn A8, die Bundesstraßen B2, B15 und B16 und das gut ausgebaute öffentliche Verkehrsnetz (Knotenpunkt ICE-Fernverkehr) ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Augsburg und Nürnberg.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu renommierten Arbeitgebern wie Airbus, der sich nur wenige Minuten entfernt befindet. Airbus bietet nicht nur spannende Karrieremöglichkeiten in der Luftfahrtbranche, sondern trägt auch zur wirtschaftlichen Stabilität der Region bei. Zudem sind namhafte Unternehmen wie Zott, Fendt und Geda in der näheren Umgebung ansässig und bieten interessante Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen.

Natur- und Sportliebhaber kommen in Donauwörth ebenfalls auf ihre Kosten. Die umliegenden Wander- und Radwege entlang der Donau bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und laden zu Outdoor-Aktivitäten ein. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste stärken das Gemeinschaftsgefühl und machen Donauwörth zu einem lebenswerten Ort für Menschen jeden Alters.

Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Donauwörth als Wohnort zu bieten hat – eine Stadt, die Tradition und Moderne harmonisch vereint und ideale Lebensbedingungen schafft.



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 nennenswerten 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

Es wurde bereits eine Voruntersuchung (inkl. Nutzungskonzept) durchgeführt – siehe „Besonderheiten“.

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

Ein Nutzungskonzept liegt bereits vor.

Auf Wunsch erstellen wir Ihnen ein alternatives 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.



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



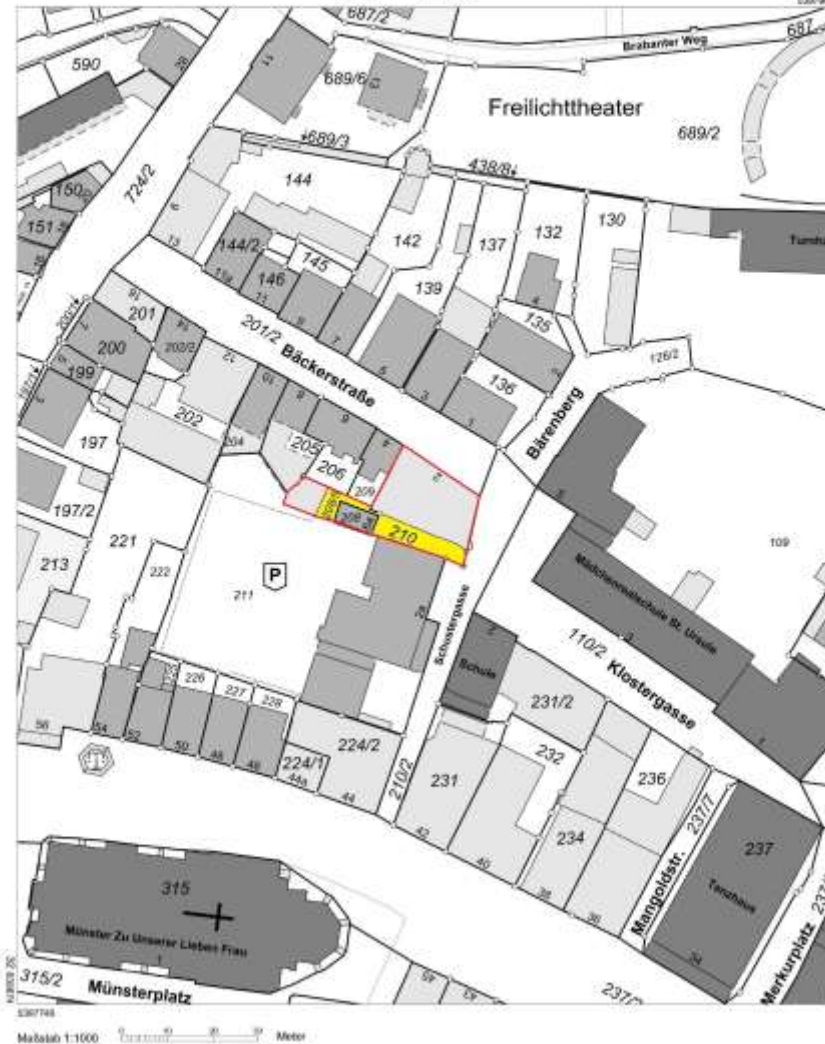
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Donauwörth
Berger Vorstadt 16
86609 Donauwörth

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 01.10.2024

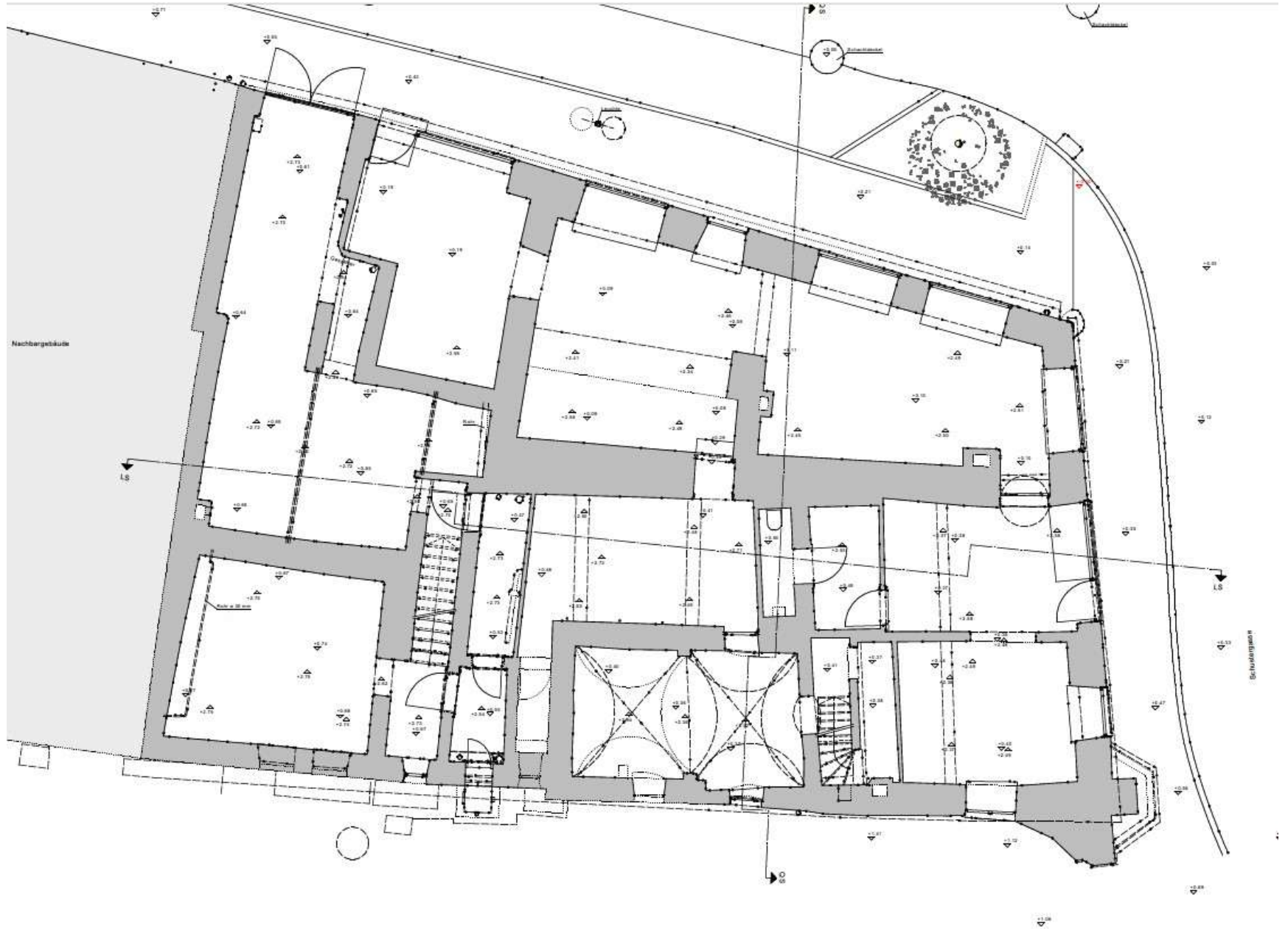
Flurstück: 210
Gemarkung: Donauwörth

Gemeinde: Donauwörth
Landkreis: Donau-Ries
Bezirk: Schwaben



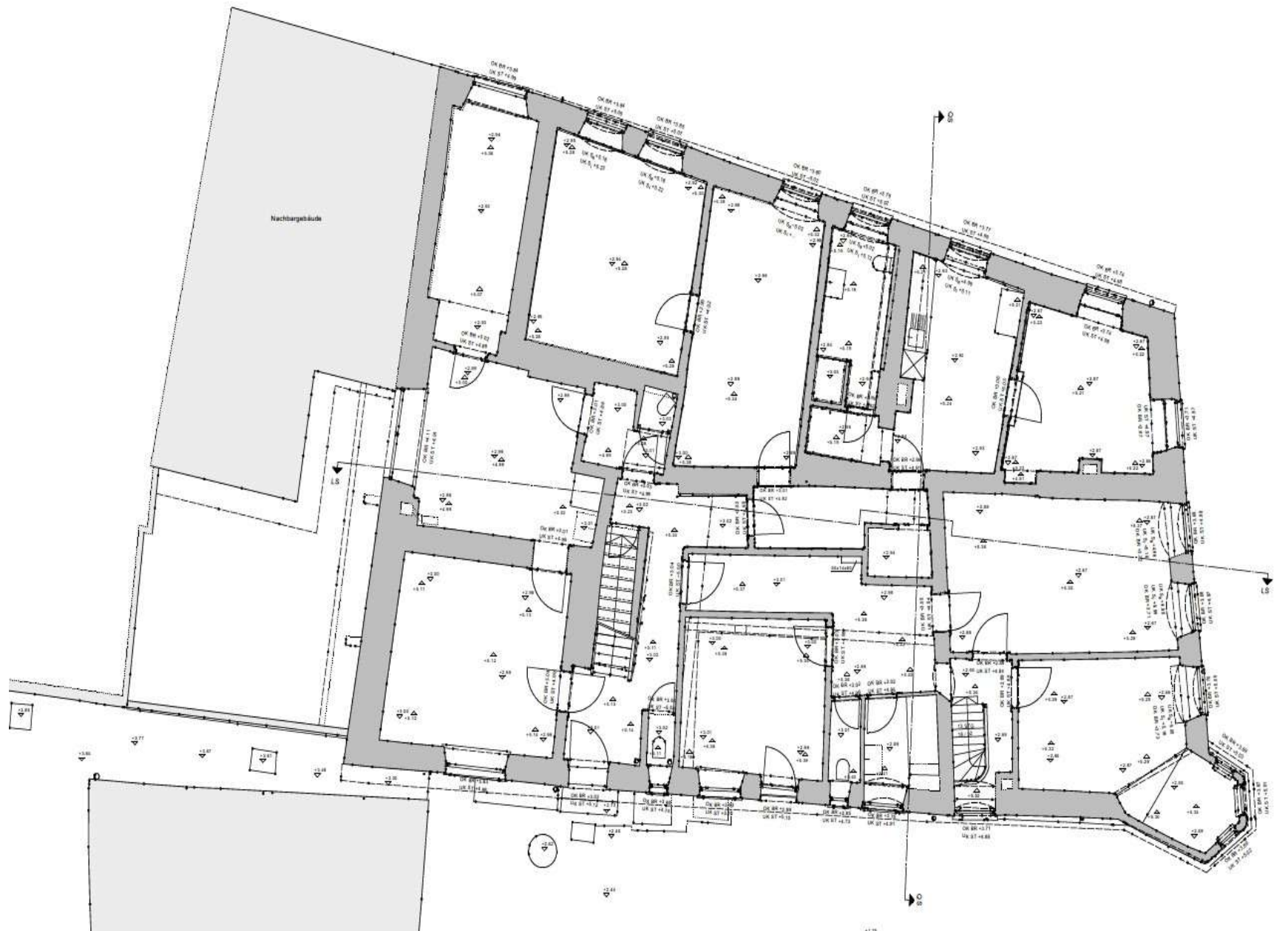
Verfügung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Bestand



Grundriss 1. OG

Bestand

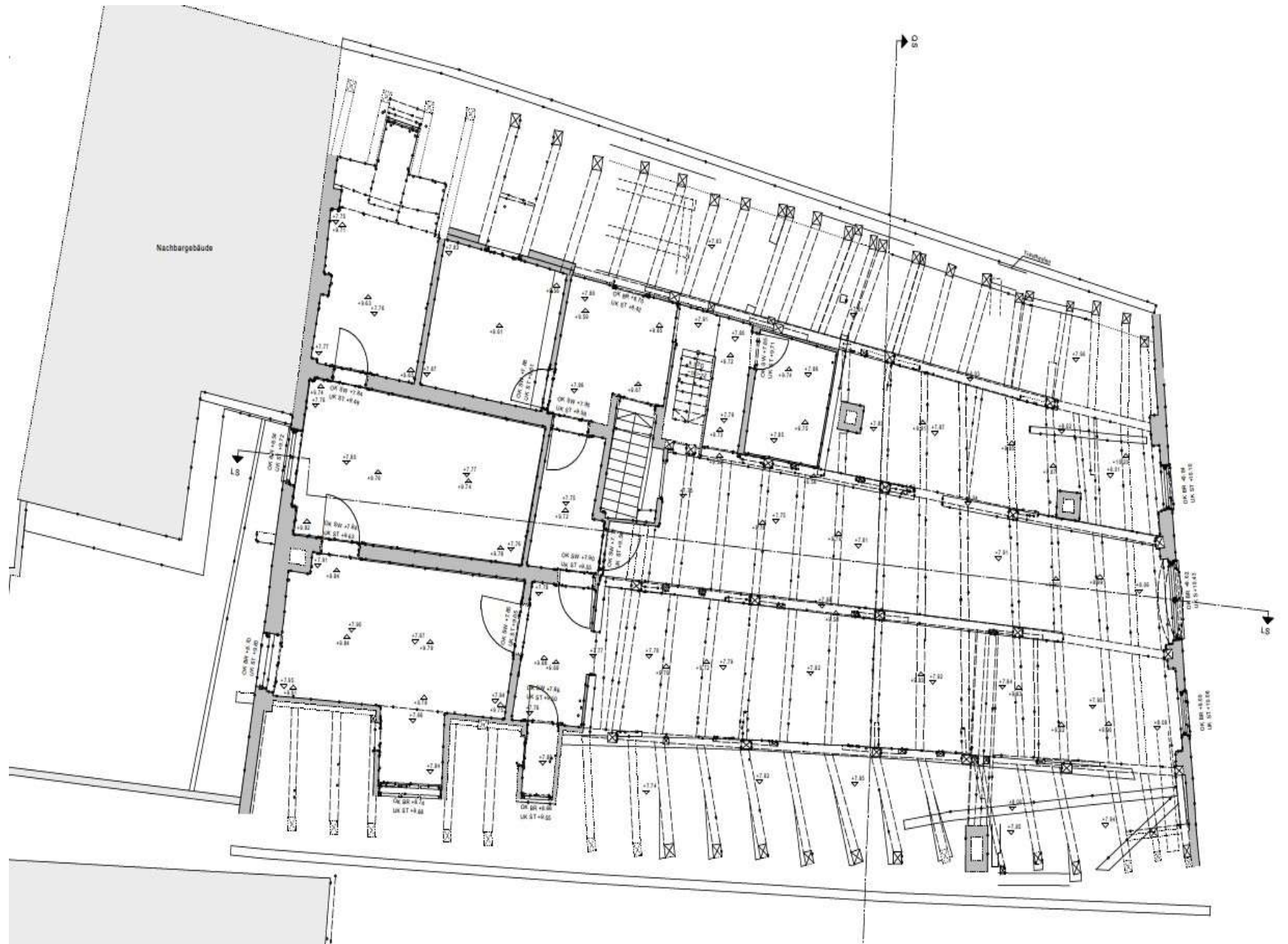


Bestand



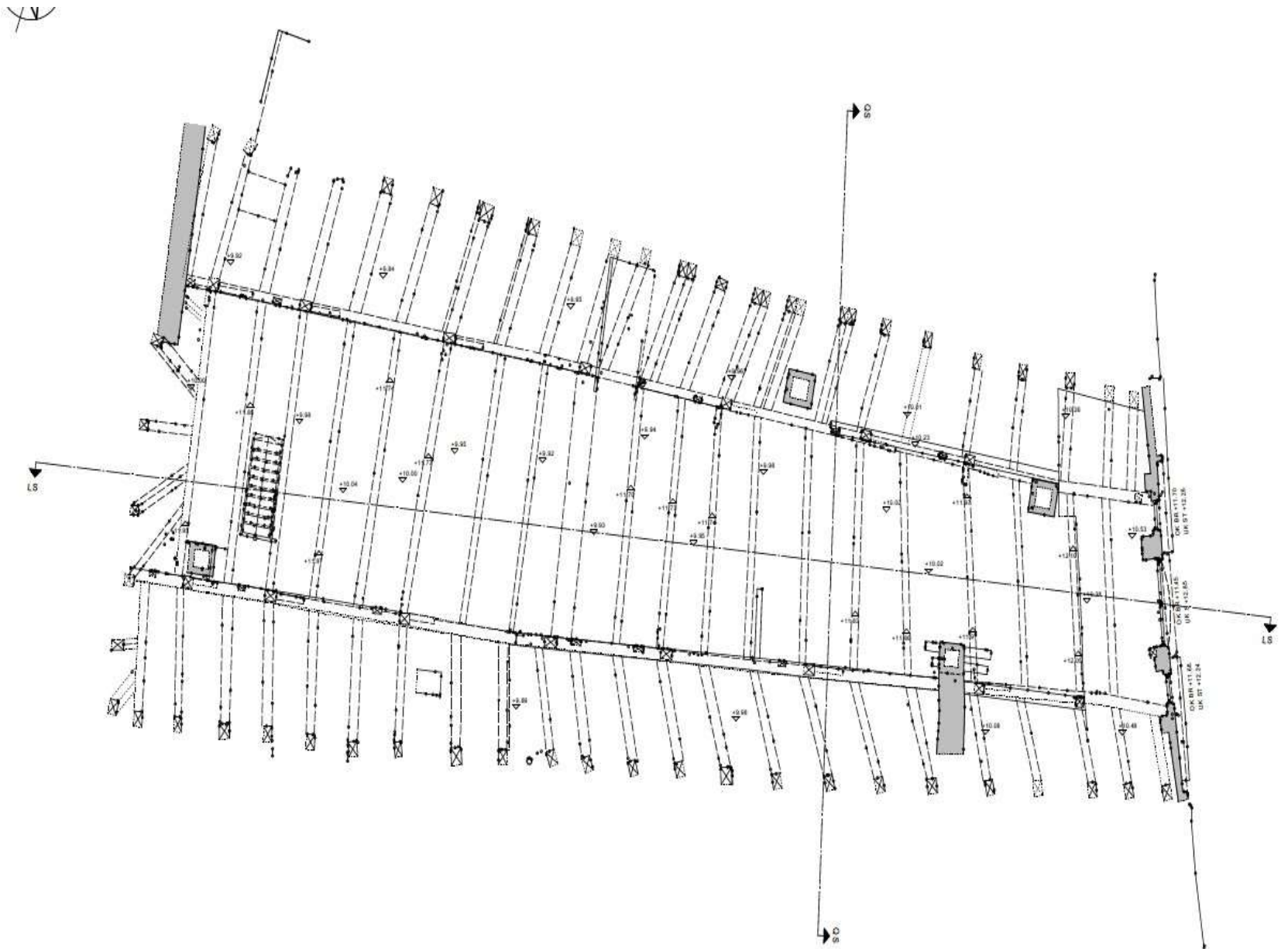
Grundriss 1. DG

Bestand

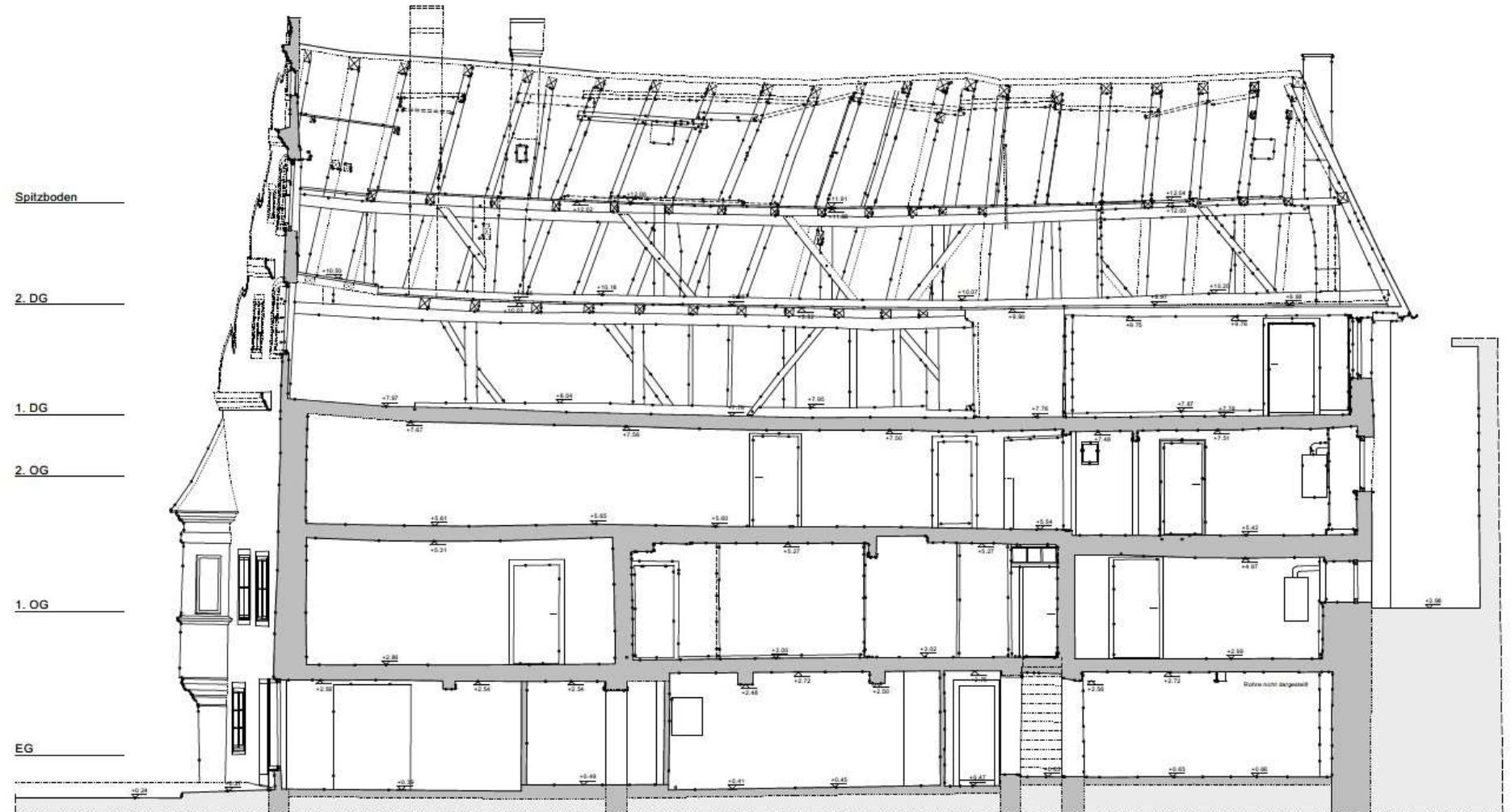


Grundriss 2. DG

Bestand



Bestand



Bestand



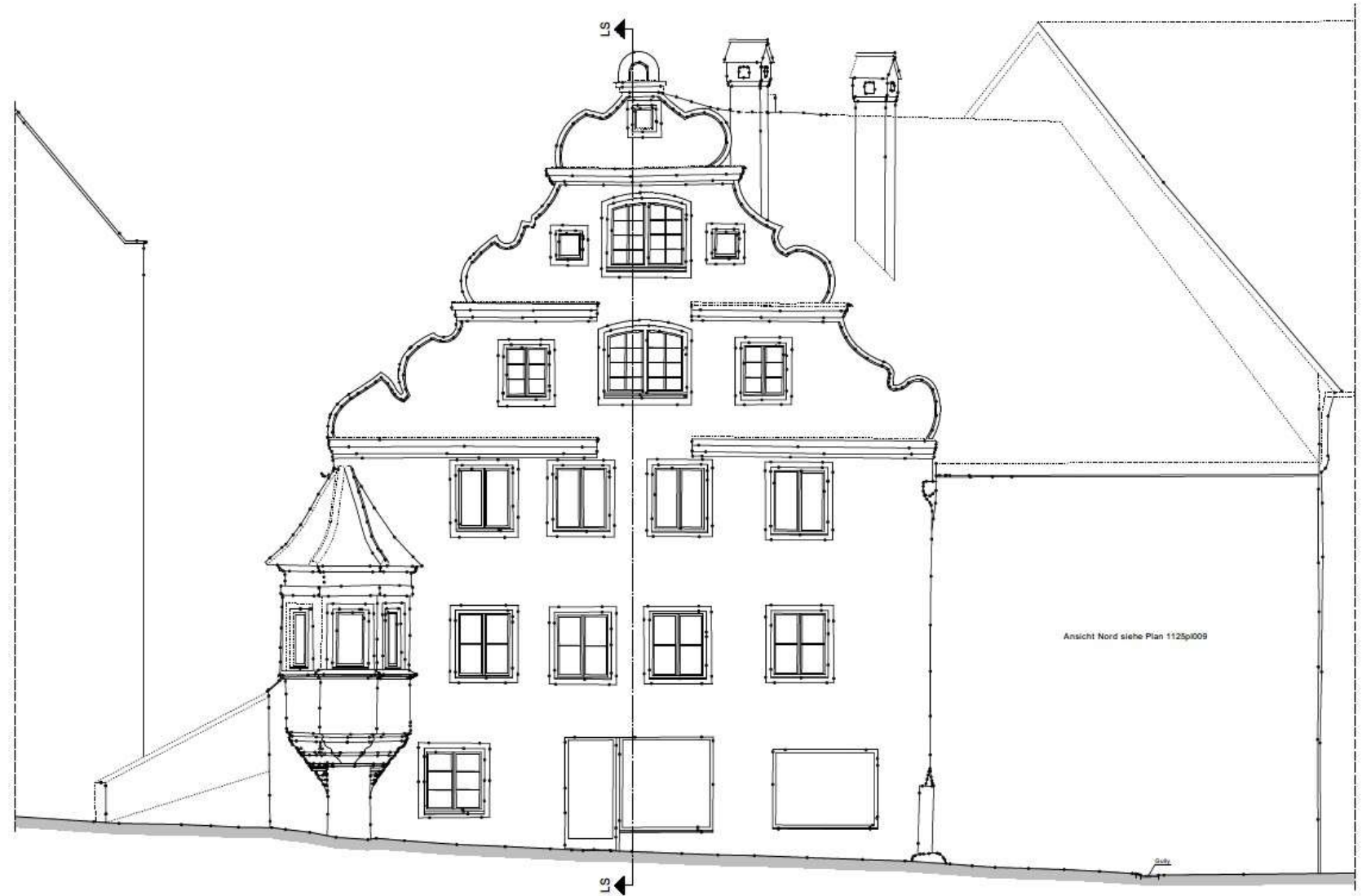
Ansicht
Nord

Bestand



Ansicht
Ost

Bestand



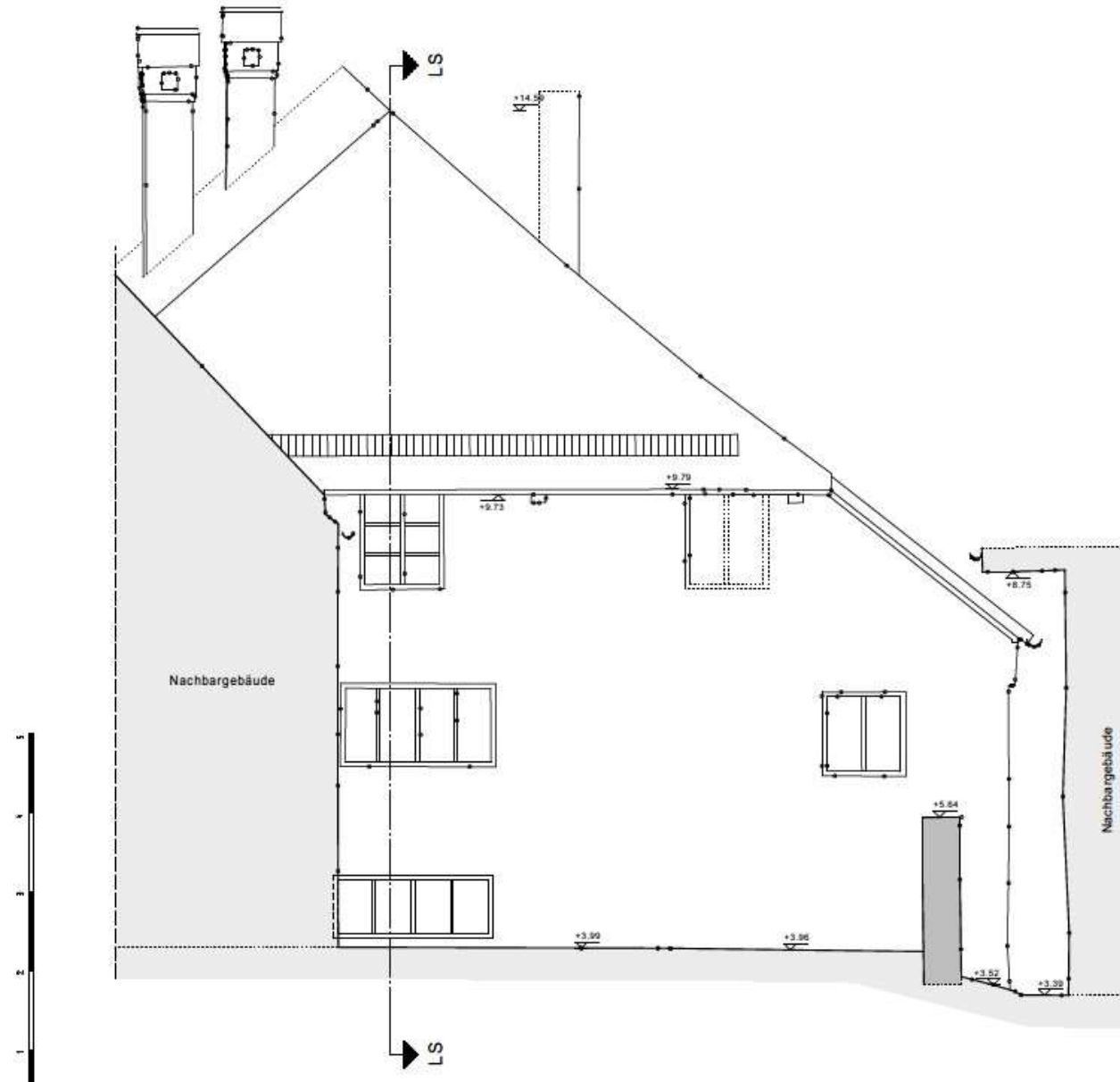
Ansicht
Süd

Bestand



Ansicht
West

Bestand

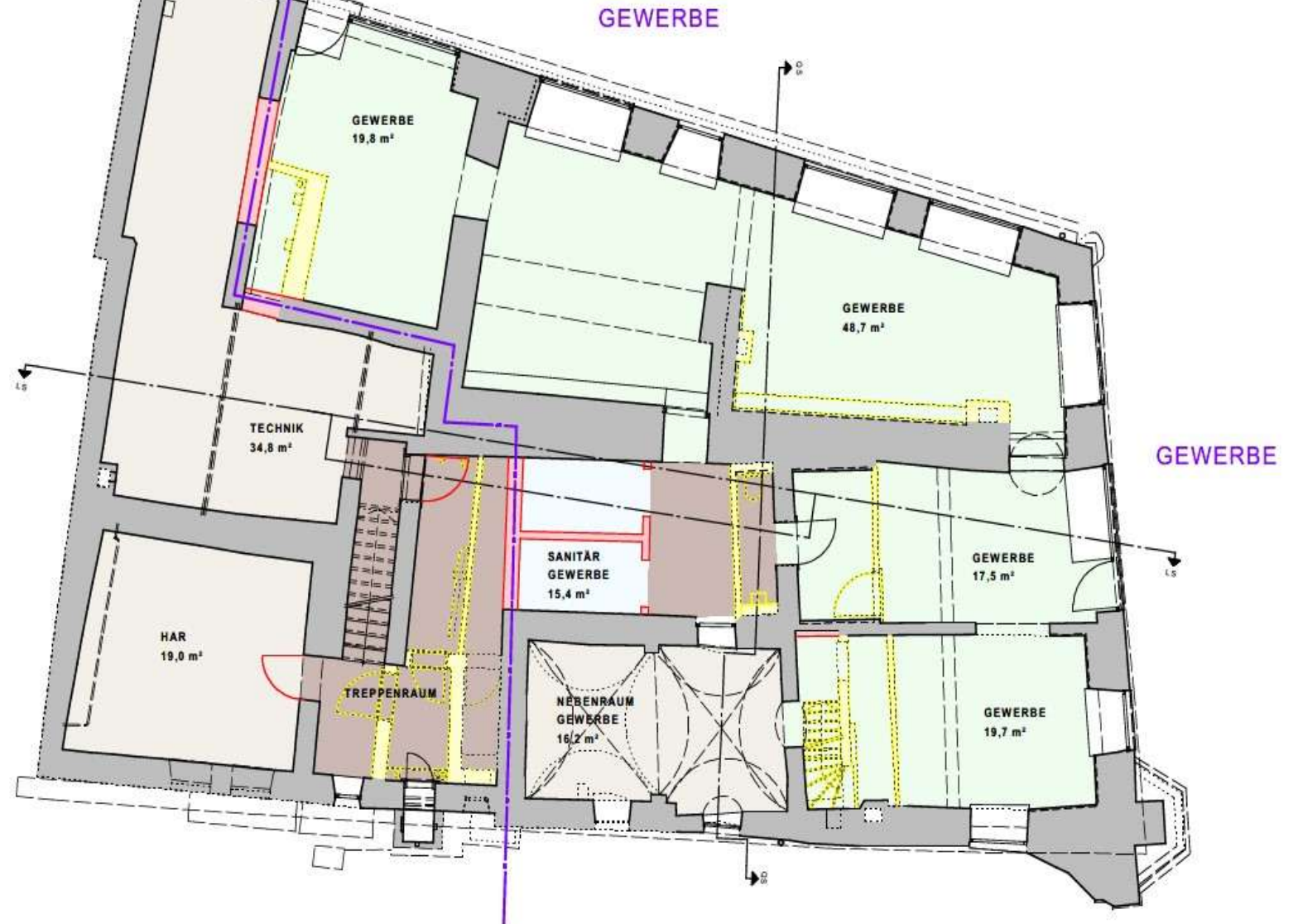


Grundriss EG

Nutzungs- konzept

Variante 1

M 1:100, lichte Raumhöhen ca. 2,3 - 2,4m

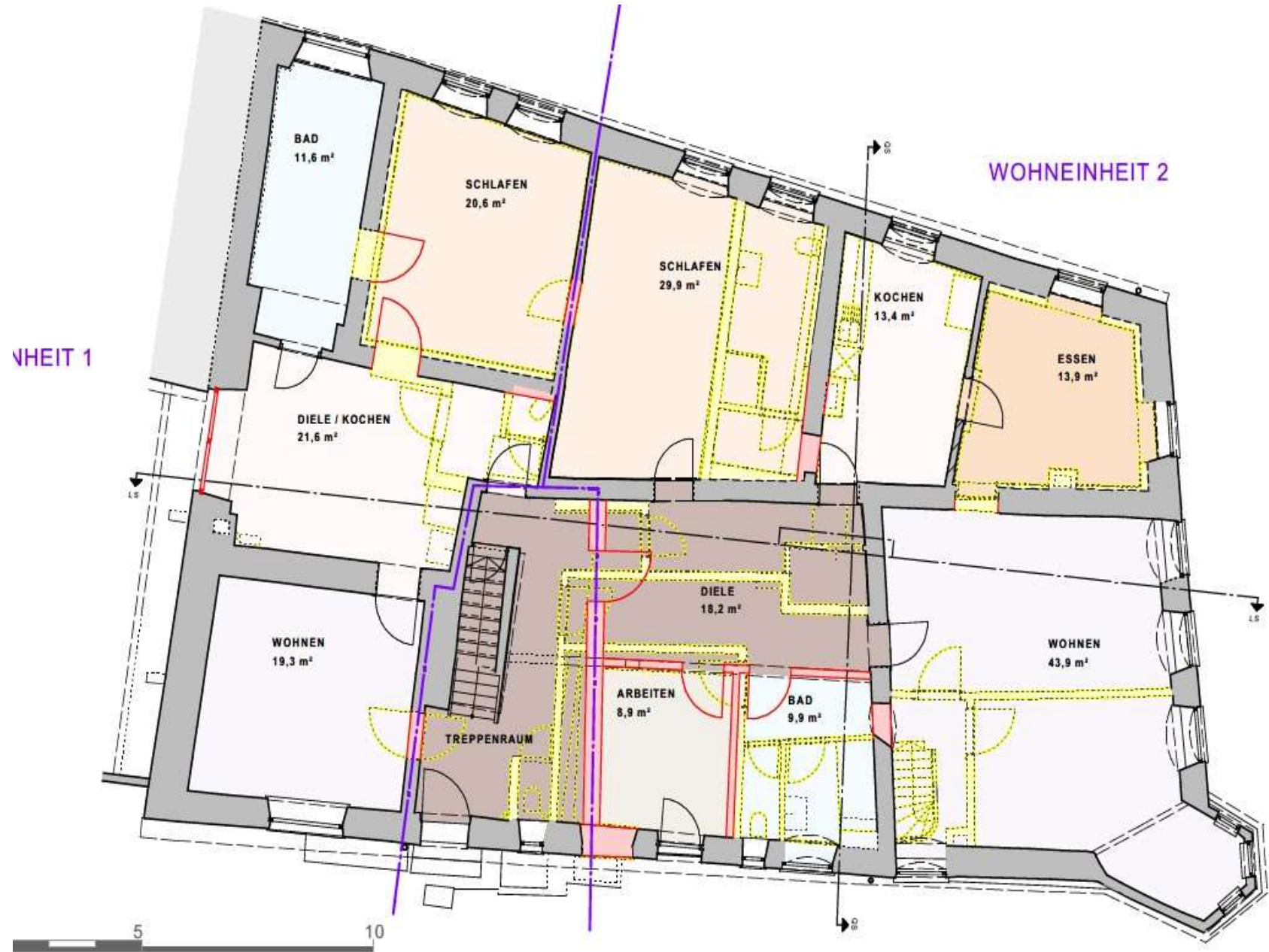


GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

Grundriss OG

Nutzungs- konzept

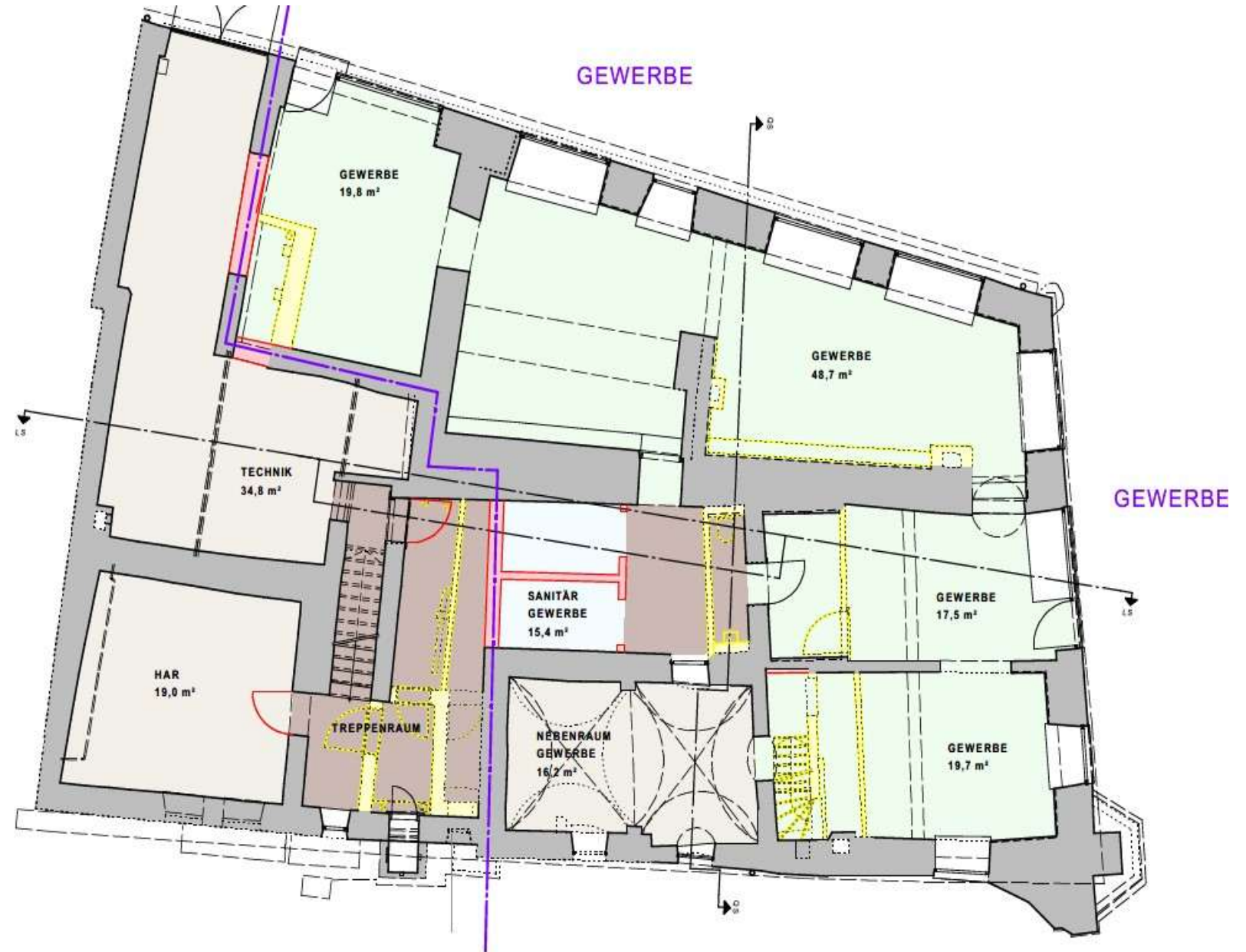
Variante 1



Grundriss EG

Nutzungs- konzept

Variante 2

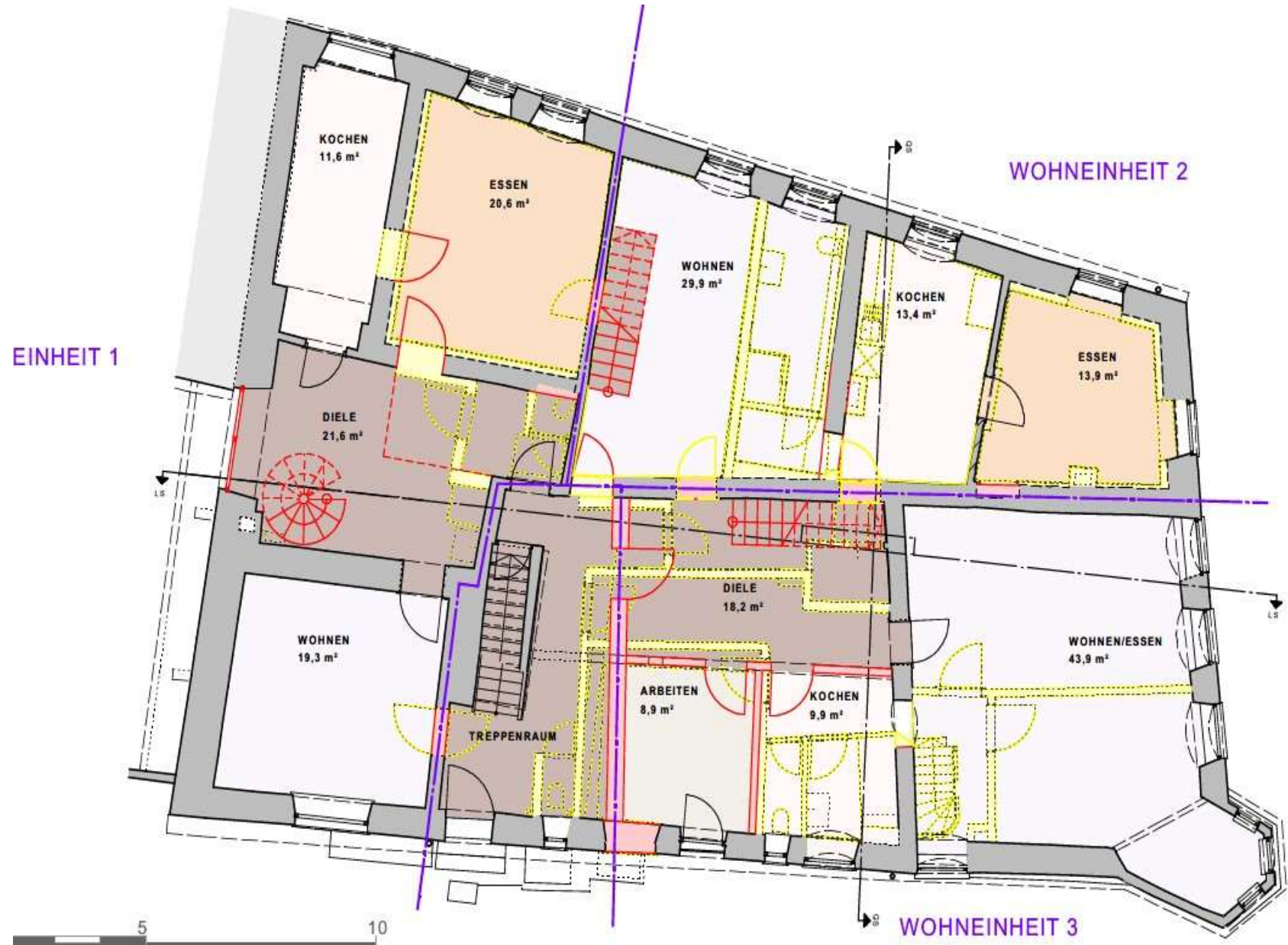


GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

Grundriss 1. OG

Nutzungs- konzept

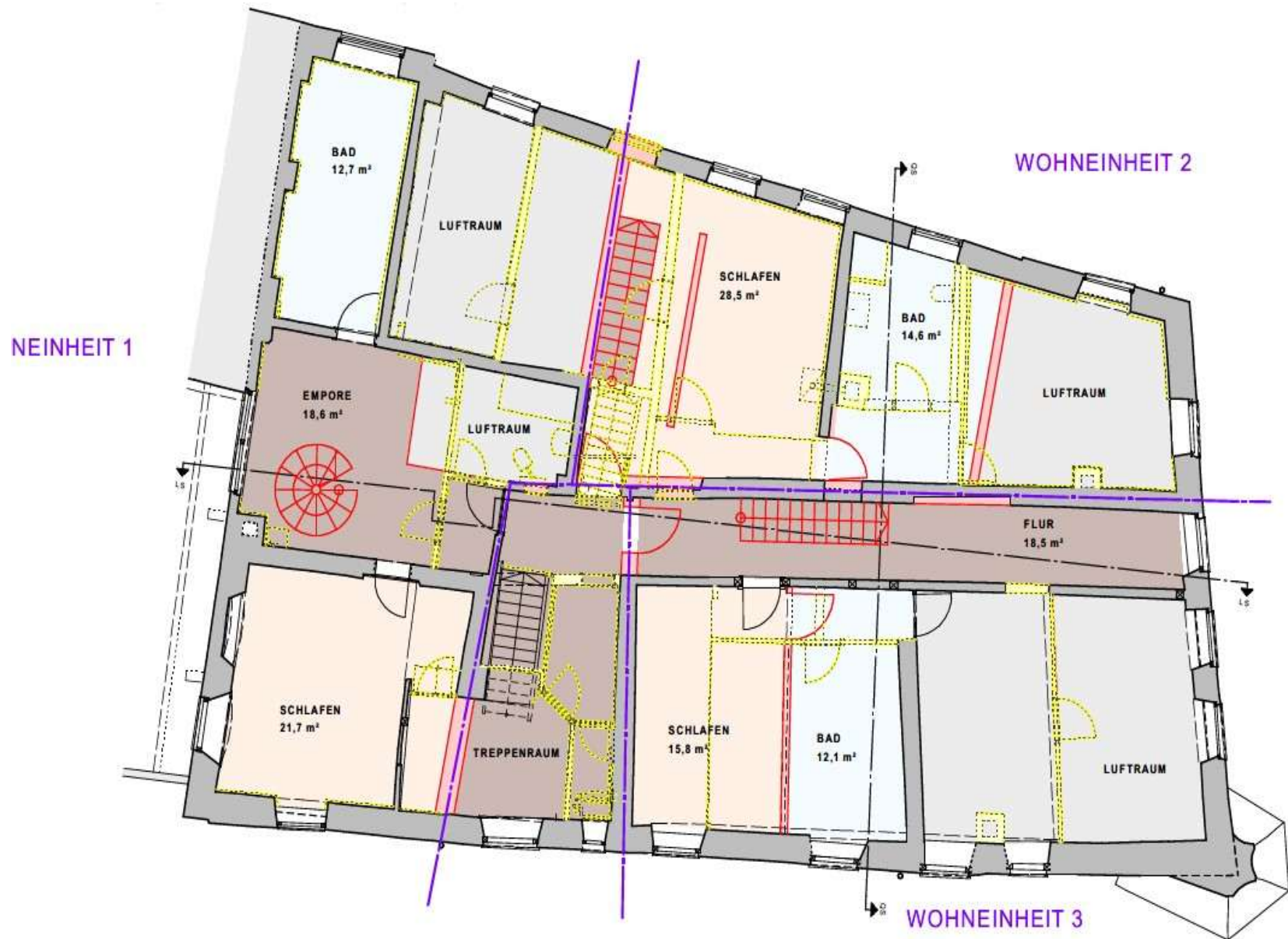
Variante 2



Grundriss 2. OG

Nutzungs- konzept

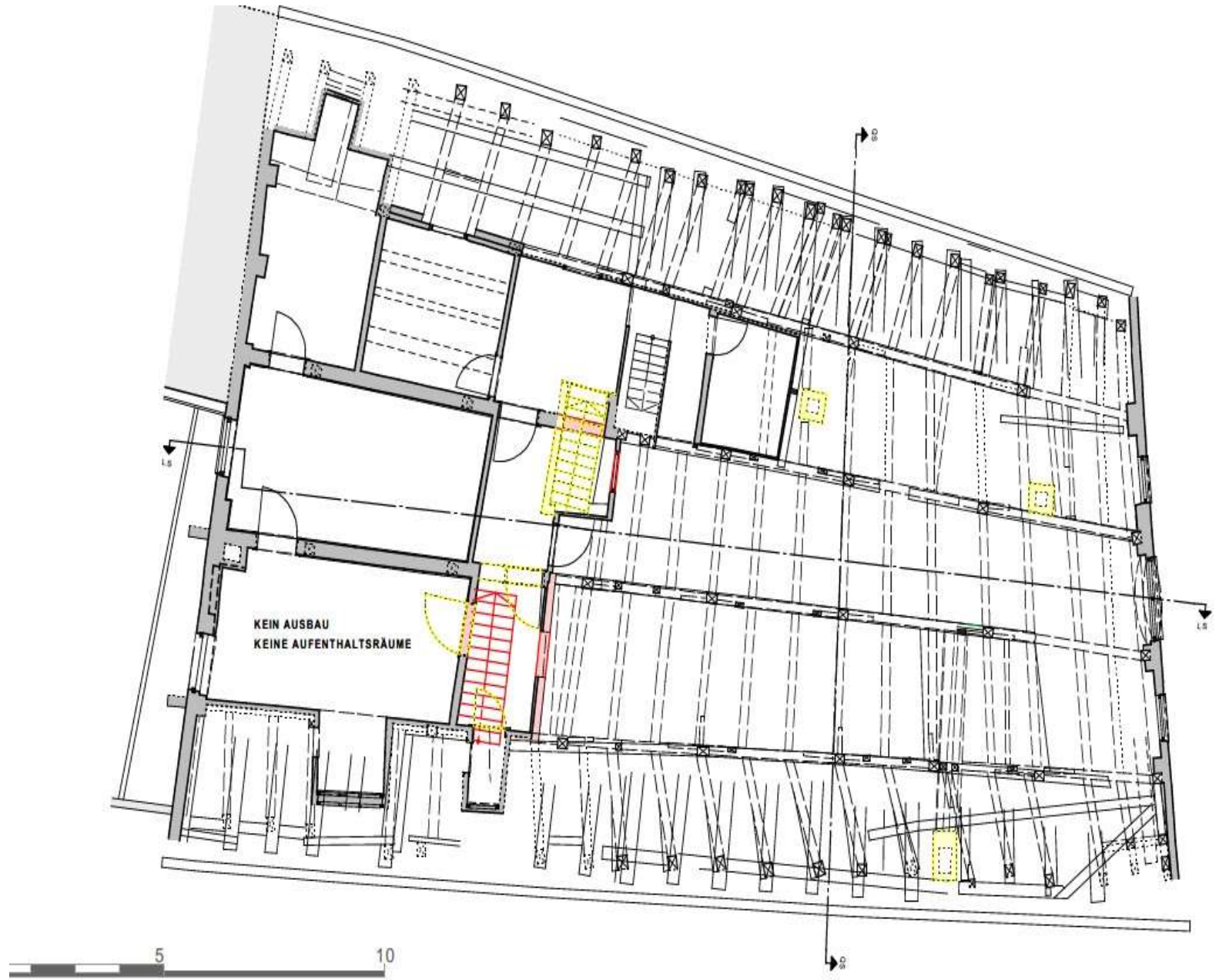
Variante 2



Grundriss DG

Nutzungs- konzept

Variante 2



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 %.
Der Verkäufer zahlt eine Provision in gleicher Höhe.

Die Denkmalschutz Immobilie eGbR

Inh. Weckmar

Karlshof 1

91792 Ellingen

• **09141 – 87 32 101**

* kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de

