

202408-WÜ-W-256

790.000 € VB

97074 Würzburg, Abtsleitenweg 4



Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur



Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur

## Wohnhaus mit Gartengrundstück

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

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

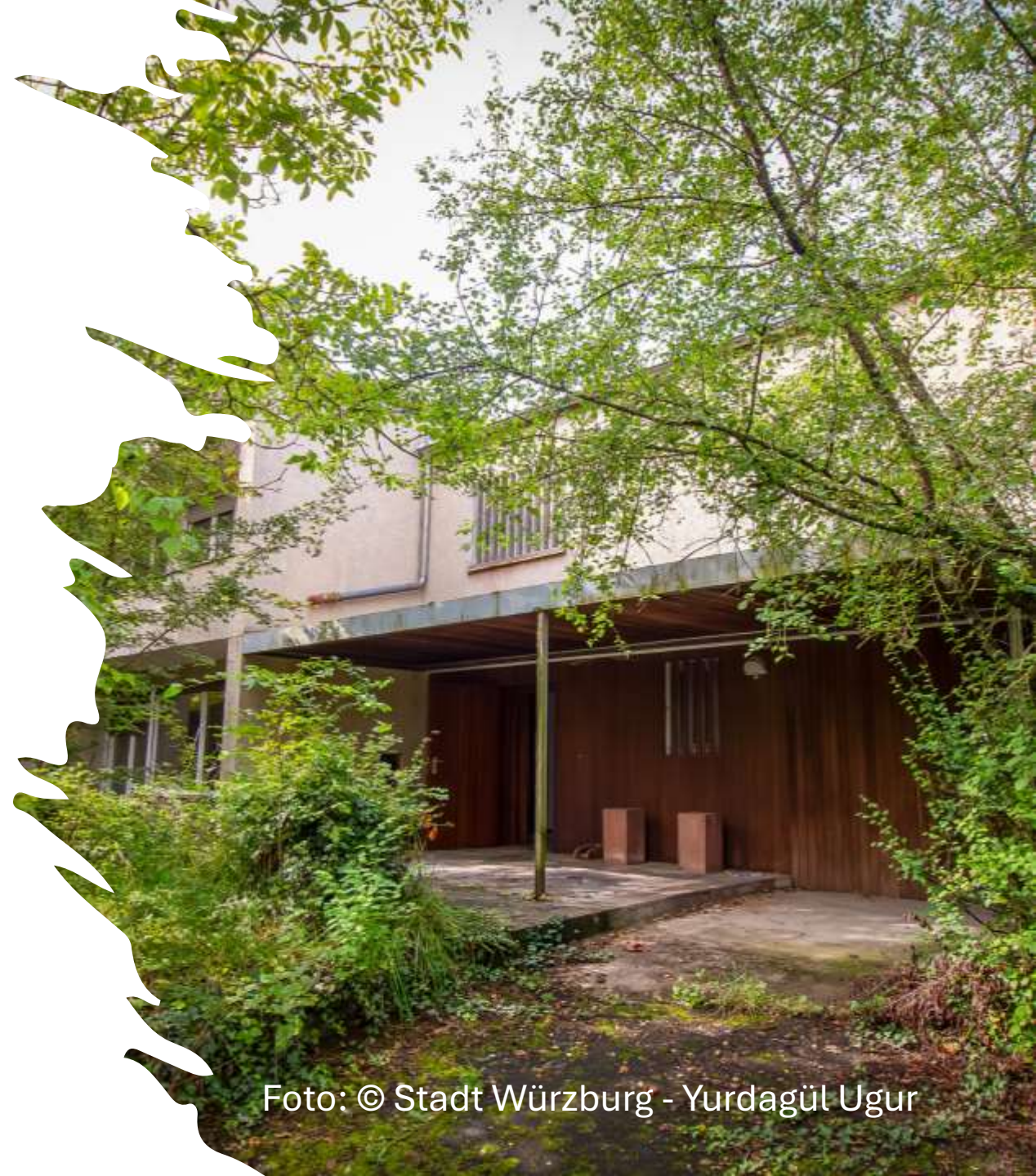


Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur

# Lage und Ortsbeschreibung

Willkommen in der Gartenstadt Keesburg – einem idyllischen Stadtteil von Würzburg, der durch seine grüne Umgebung und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Die Gartenstadt bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung. Umgeben von großzügigen Parks und hübschen Gärten ist dieser Stadtteil ein wahres Juwel für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie schnell ins Stadtzentrum, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten finden. Schulen und Kindergärten sind in der Nähe, was diesen Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Ein besonderer Vermerk gilt der Nähe zur Julius-Maximilians-Universität Würzburg, die eine der ältesten und renommiertesten Universitäten Deutschlands ist. Die Universität befindet sich in relativer Nähe zur Gartenstadt Keesburg und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Dies macht die Gartenstadt zu einem attraktiven Wohnort für Studierende und Mitarbeiter der Universität.

Die Verbindung zur Universität bietet nicht nur eine gute Erreichbarkeit für akademische Zwecke, sondern auch ein vielseitiges kulturelles Leben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die von der Studierendenschaft.

Ob modernisierte Eigentumswohnungen oder charmante Einfamilienhäuser – hier finden Sie Ihr neues Zuhause. Genießen Sie die ruhige Nachbarschaft und die Nähe zur Natur, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer urbanen Umgebung erleben. Entdecken Sie die Gartenstadt Keesburg und lassen Sie sich von der einzigartigen Lebensqualität überzeugen!



Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur

# Grunddaten

Lage: 97074 Würzburg, Abtsleitenweg 4

Baujahr: ca. 1961

Wohn-/Nutzfläche:

Keller ca. 71,50 m<sup>2</sup>

EG ca. 88,00 m<sup>2</sup> (25,50 m<sup>2</sup> davon sind Atelier)

OG ca. 51,00 m<sup>2</sup>

**Gesamt ca. 210,50 m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße: Flur-Nr. 2464/67 ca. 1380 m<sup>2</sup>



Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur

# Kaufpreis

790.000,00 € Verhandlungsbasis

Ebenfalls erworben werden kann das Objekt  
97074 Würzburg, Abtsleitenweg 2

# Energieeffizienz Baudenkmal

Für nähere Informationen bitte bei uns im Büro nachfragen



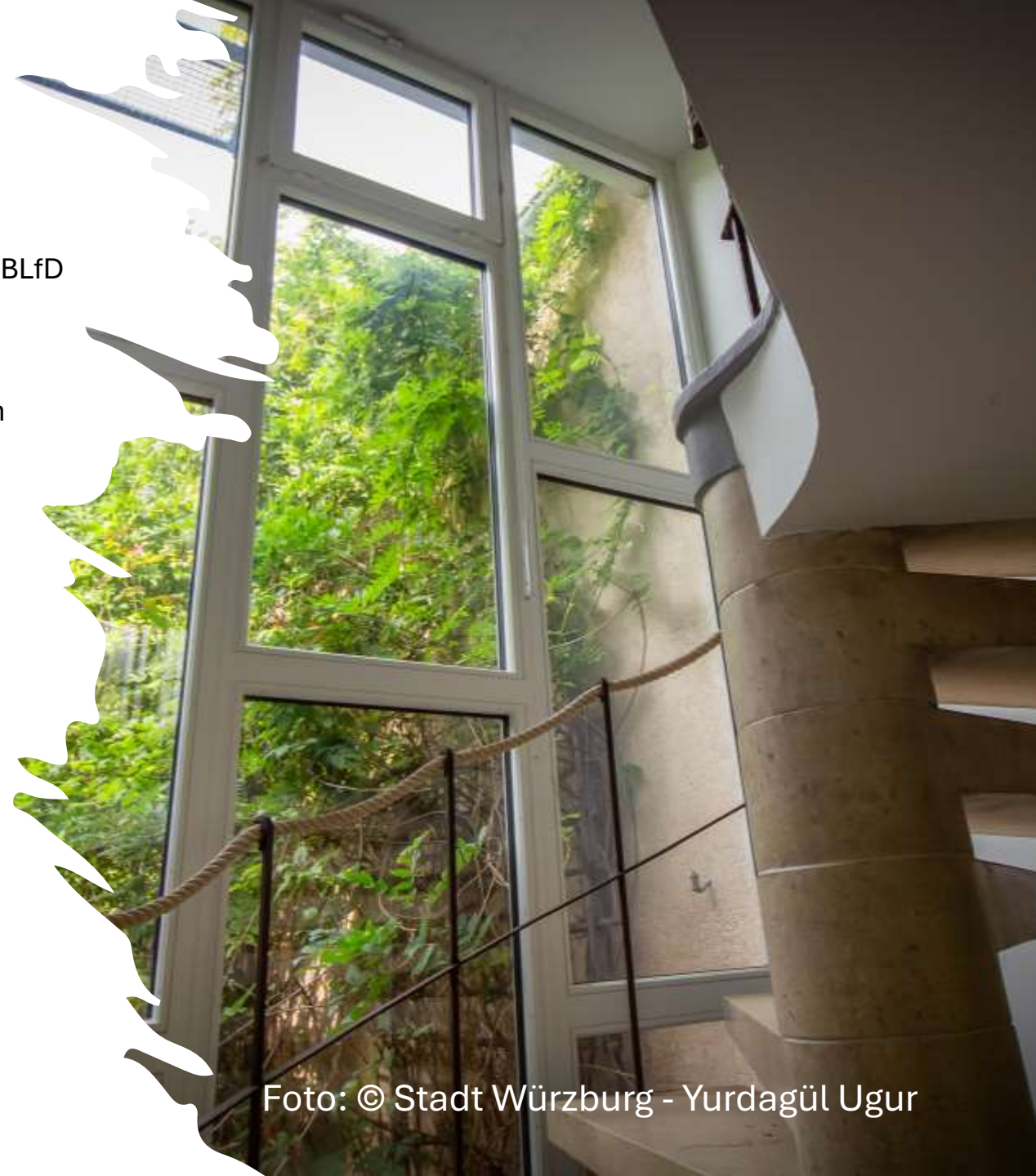
Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur

# Informationen

- Denkmalschutz
- erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Ölheizung (Leistung: 50.000 kcal/h); Öltank befindet sich unterirdisch im Garten (10.000 L)
- Atelier über zwei Stockwerke mit Lastkran
- Großer Garten
- Feuertreppe (Zink)
- Großflächige Feuchtigkeit im Keller, Ursache unbekannt

## Zimmer:

KG	Waschküche, Heizung, Keller
EG	Wohn-/Esszimmer, Küche, Atelier, WC
OG	4 Räume und Bad
DG	Lagerraum



# Besonderheiten

Dem Verkäufer ist der Erhalt des denkmalgeschützten Objektes und die Vermeidung leerstandsbedingter Schäden äußerst wichtig, daher ist ein sofortiger Beginn von Erhaltungsmaßnahmen notwendig.

Außerdem werden folgende Sanierungsmaßnahmen und -zeiträume im Kaufvertrag fixiert:

Energetische Sanierung/Gebäudehülle	3 Jahre
Sanierung Innen	3 Jahre
Nutzungsaufnahme:	4 Jahre
Gesamtfertigstellung (samt Außenanlagen)	5 Jahre



Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur

# 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, 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.

# 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

# Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Würzburg

Weißenburgstraße 10  
97082 Würzburg

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 01.08.2024

Flurstück: 246/68  
Gemarkung: Würzburg

Gemeinde: Stadt Würzburg  
Landkreis: Landkreis Stadt  
Bezirk: Unterfranken

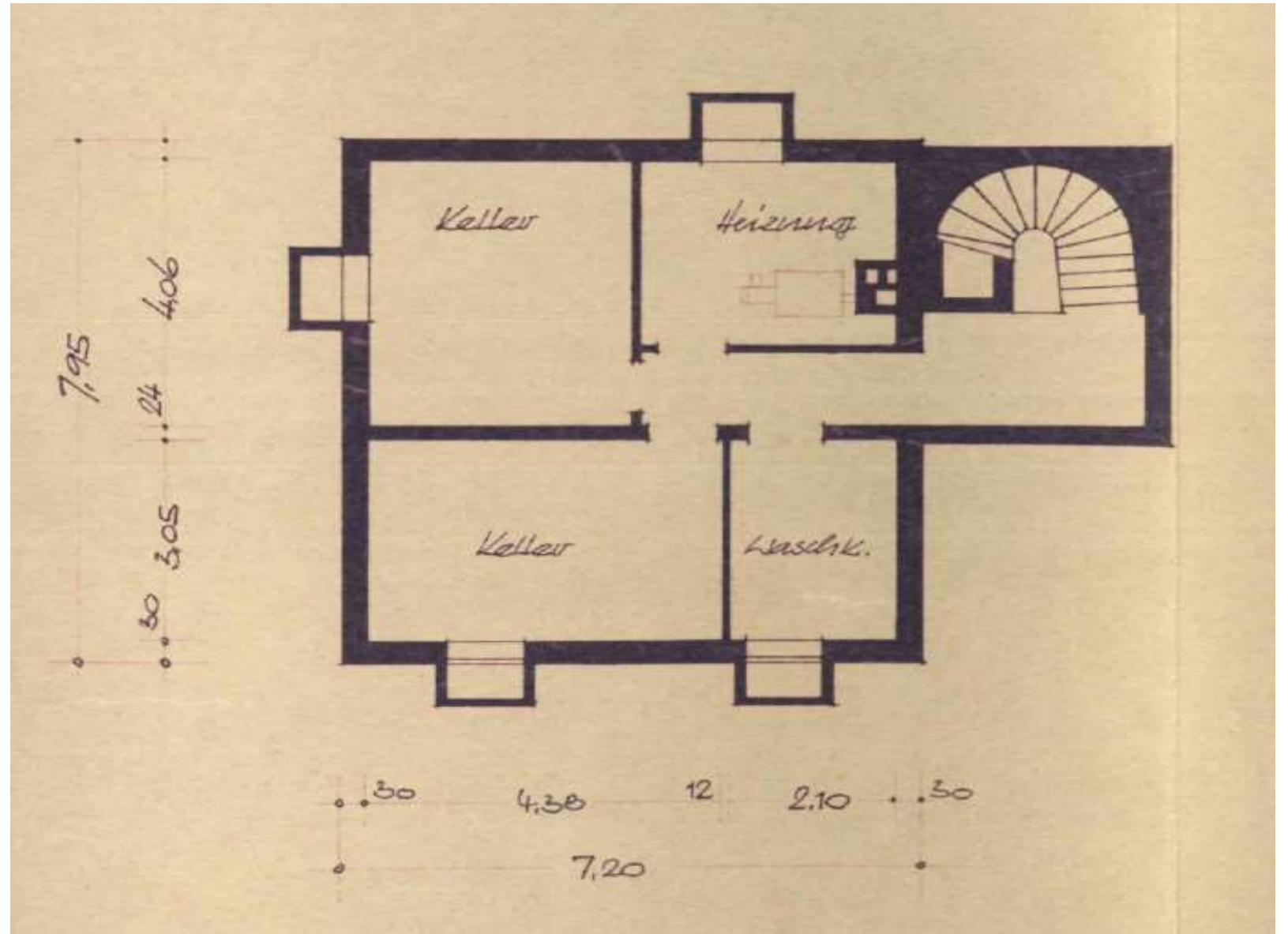


Maßstab 1 : 1000

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

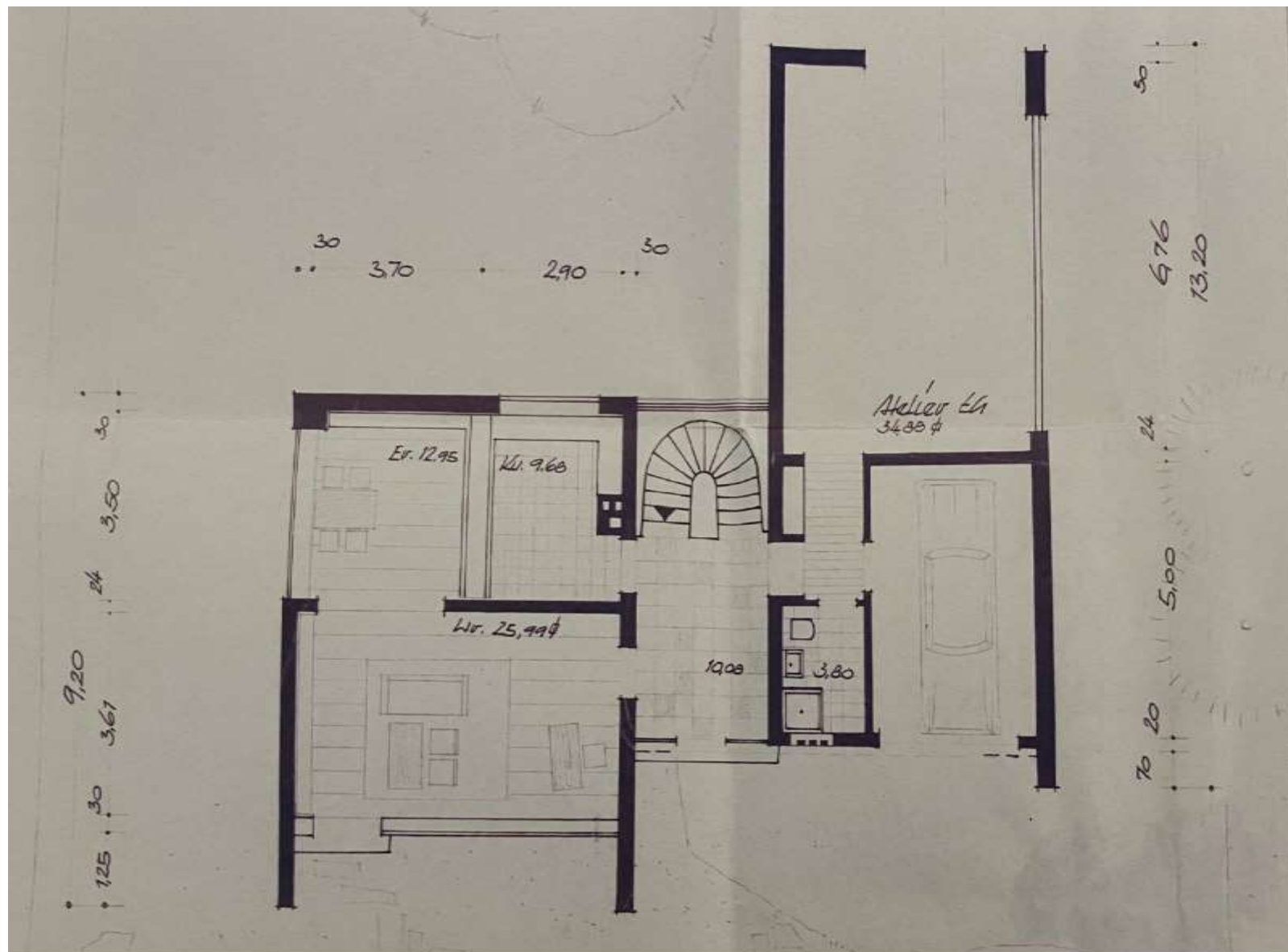
# Abtsleitenweg 4

## Grundriss KG



# Abtsleitenweg 4

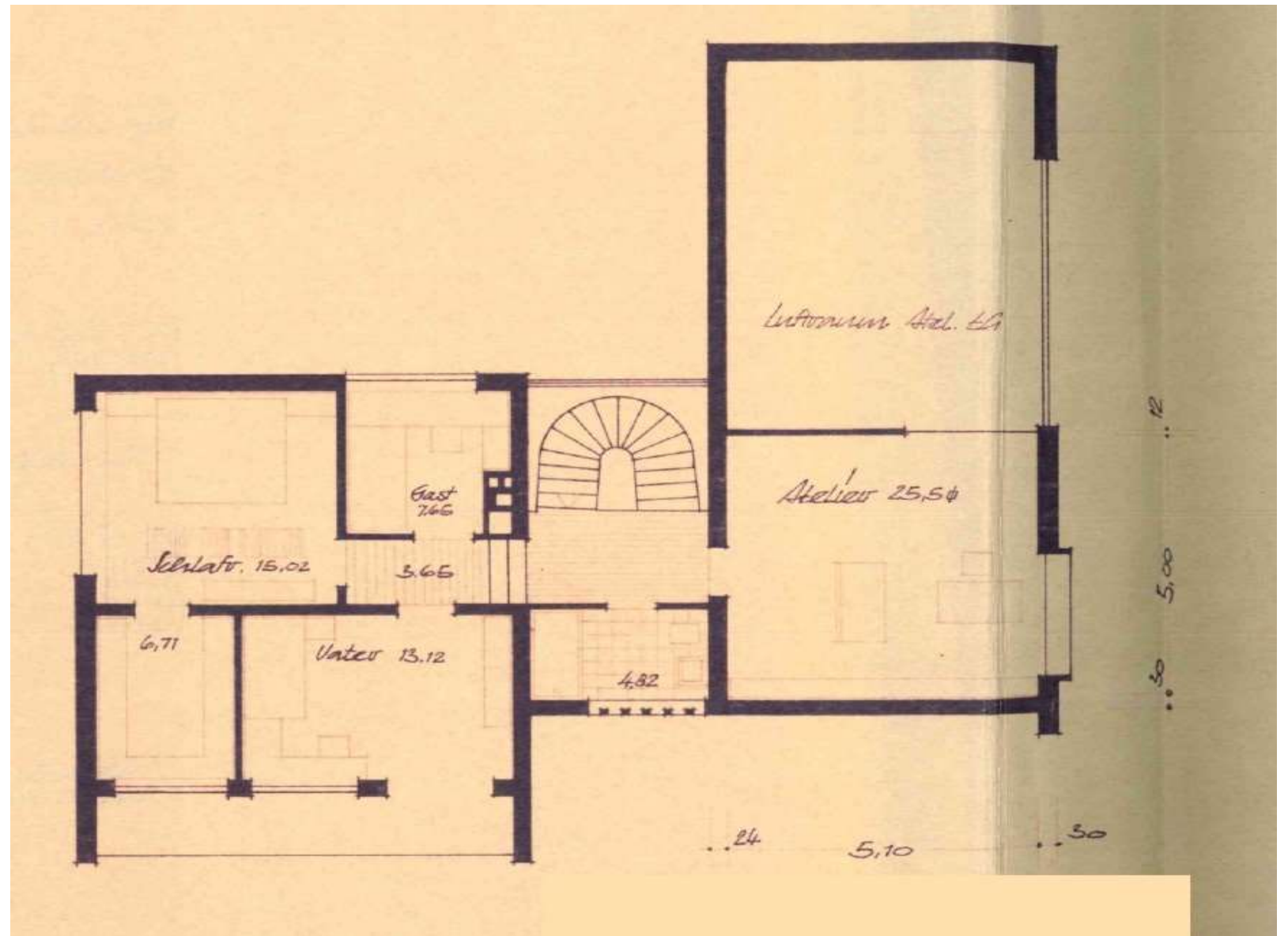
## Grundriss EG





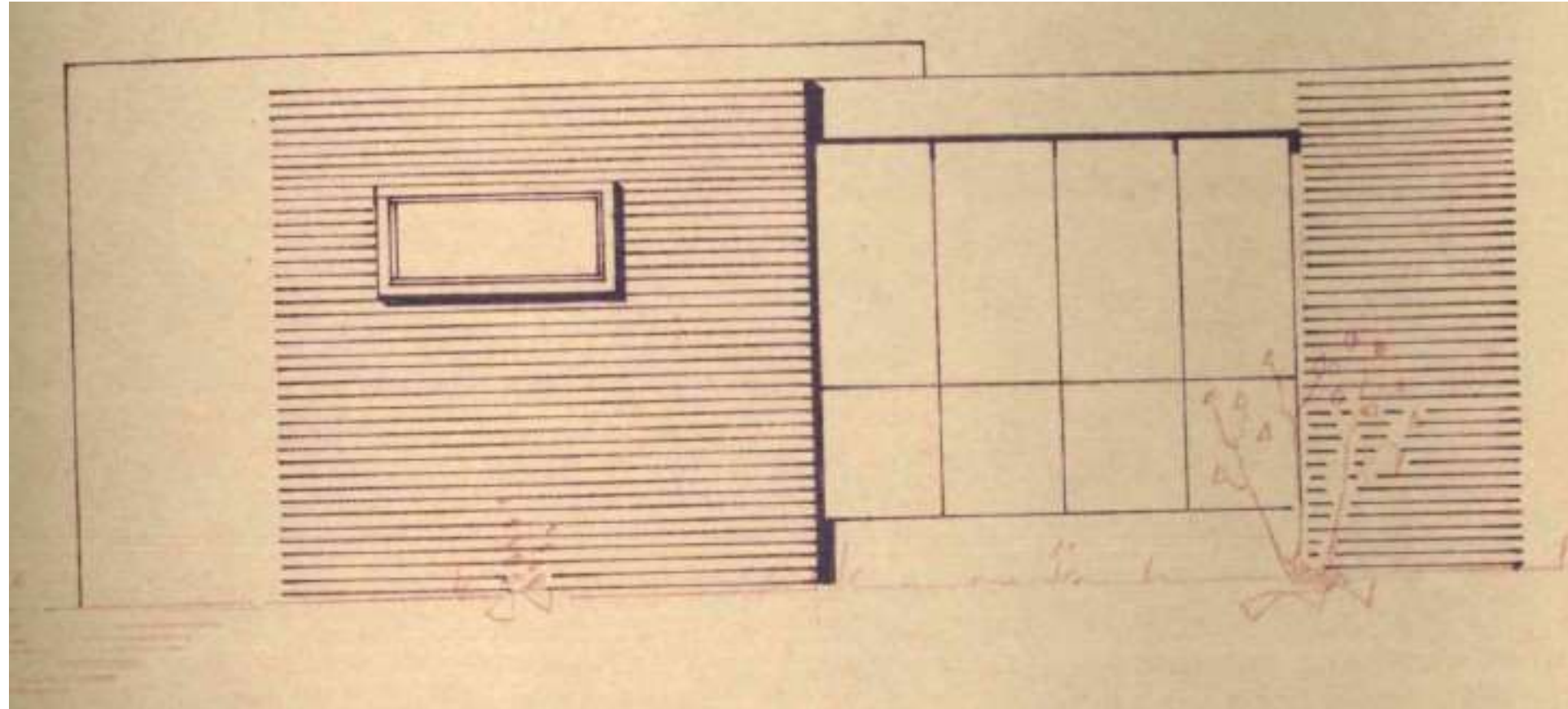
# Abtsleitenweg 4

## Grundriss OG



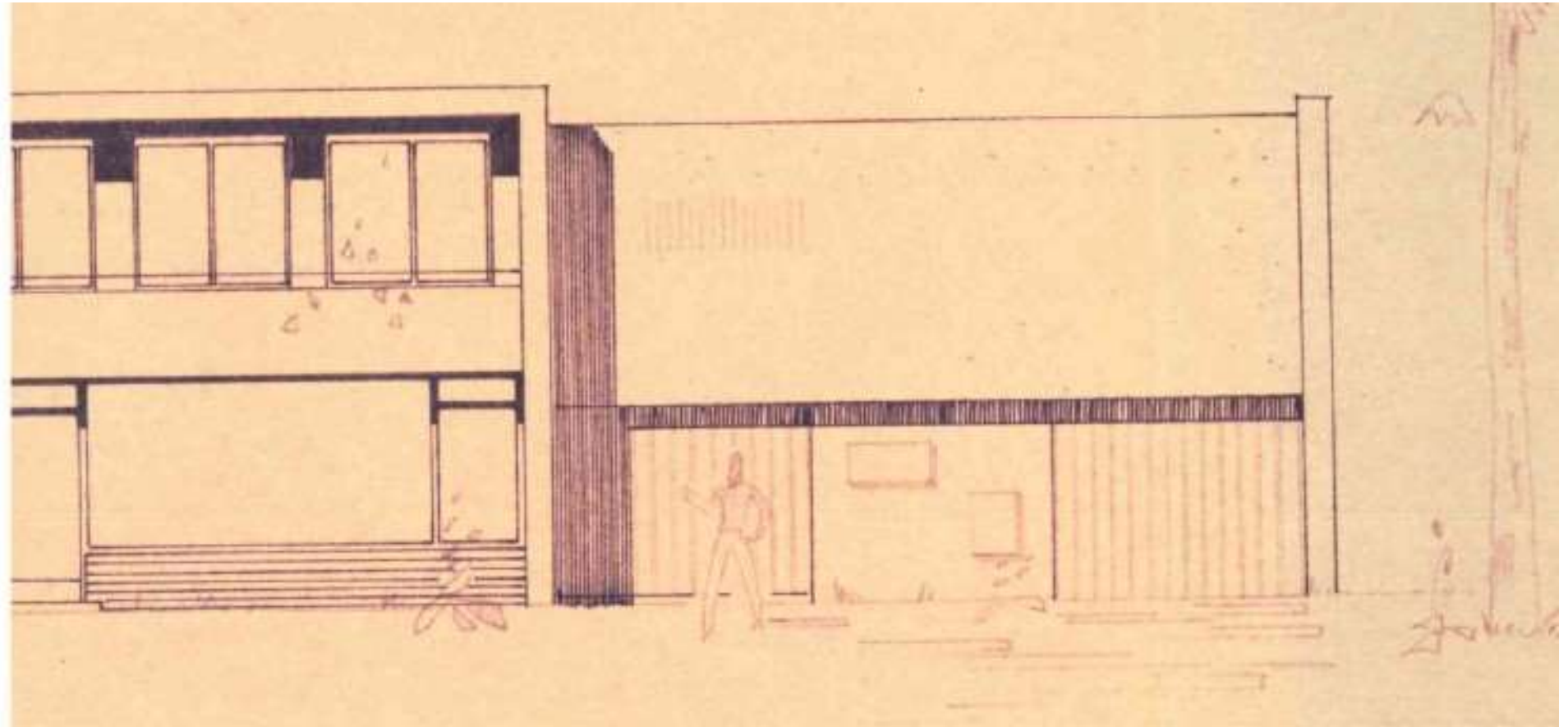
# Abtsleitenweg 4

## Ansichten



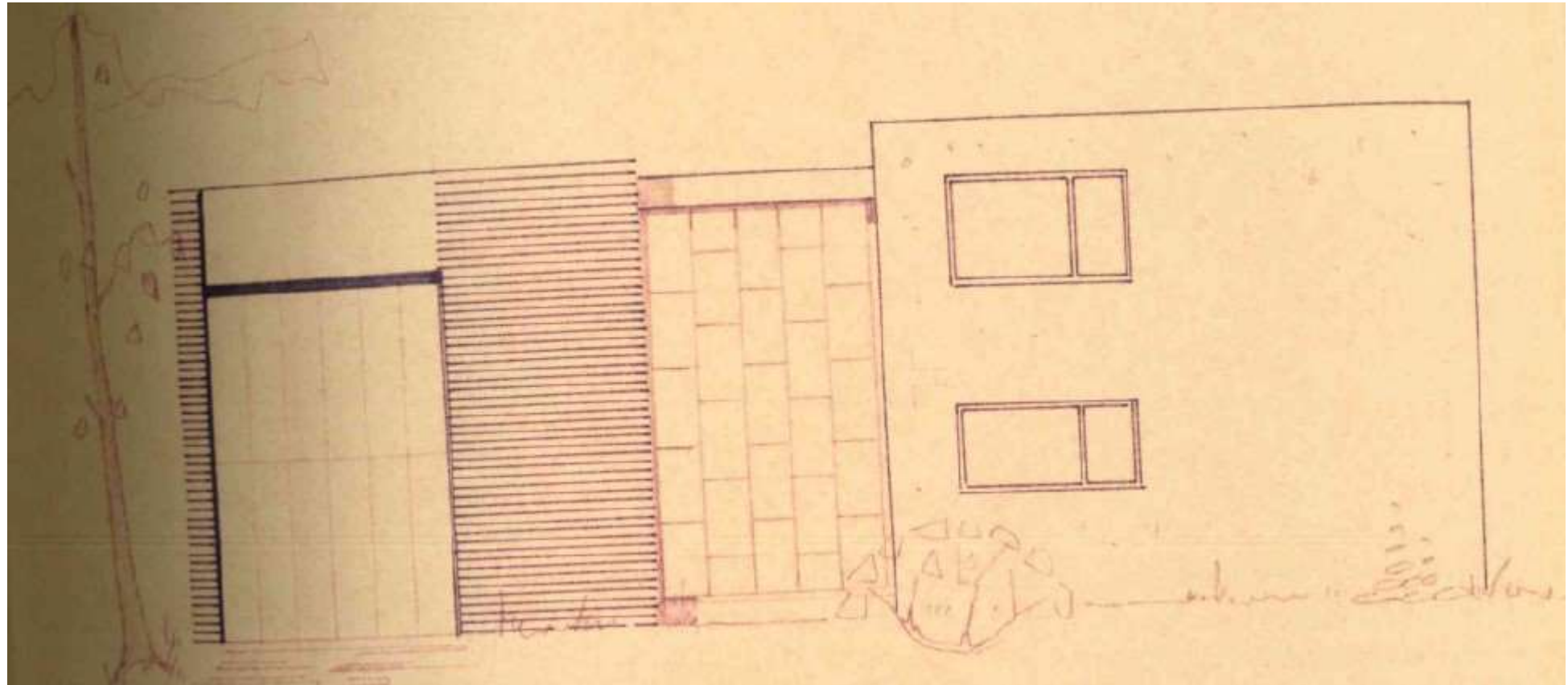
# Abtsleitenweg 4

## Ansichten



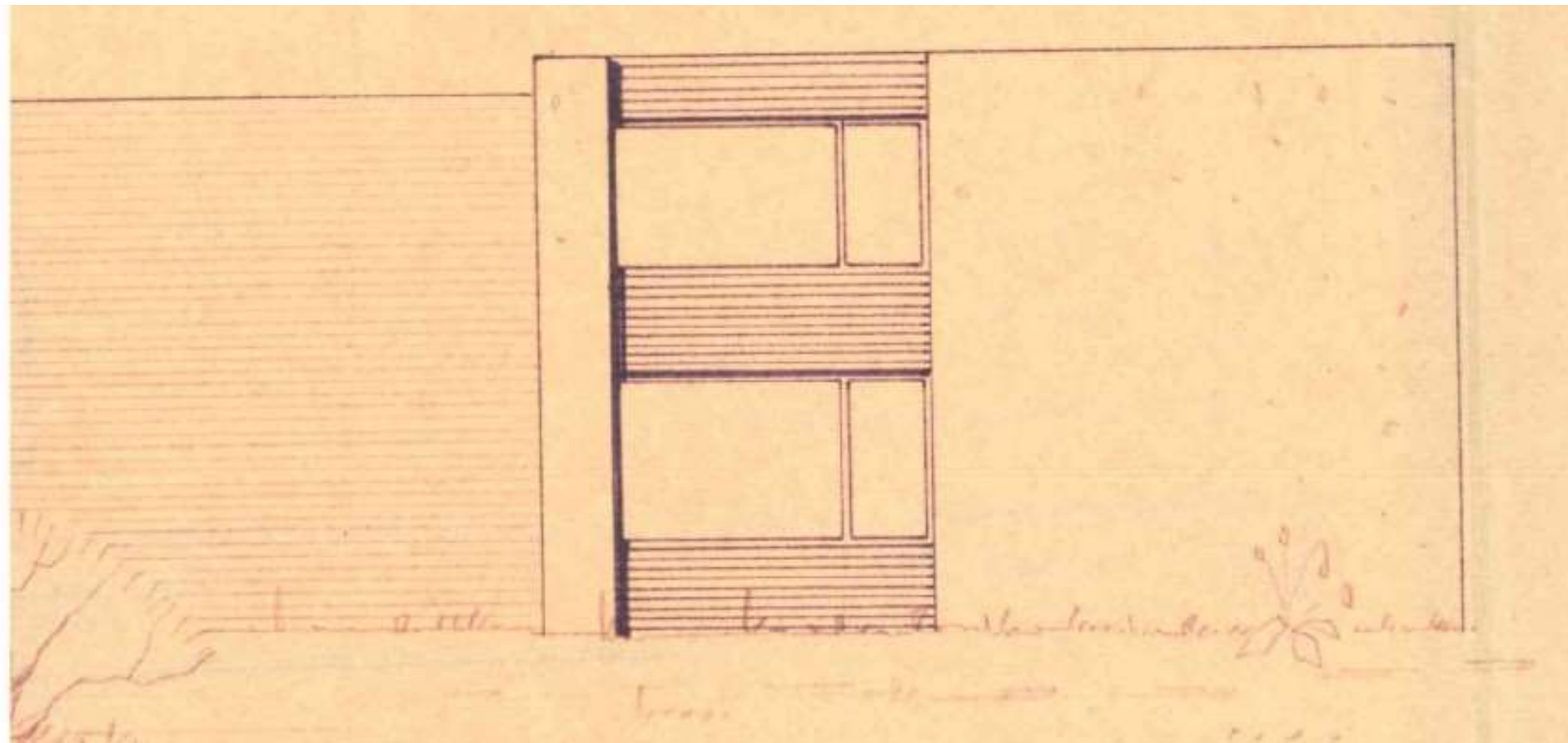
# Abtsleitenweg 4

## Ansichten



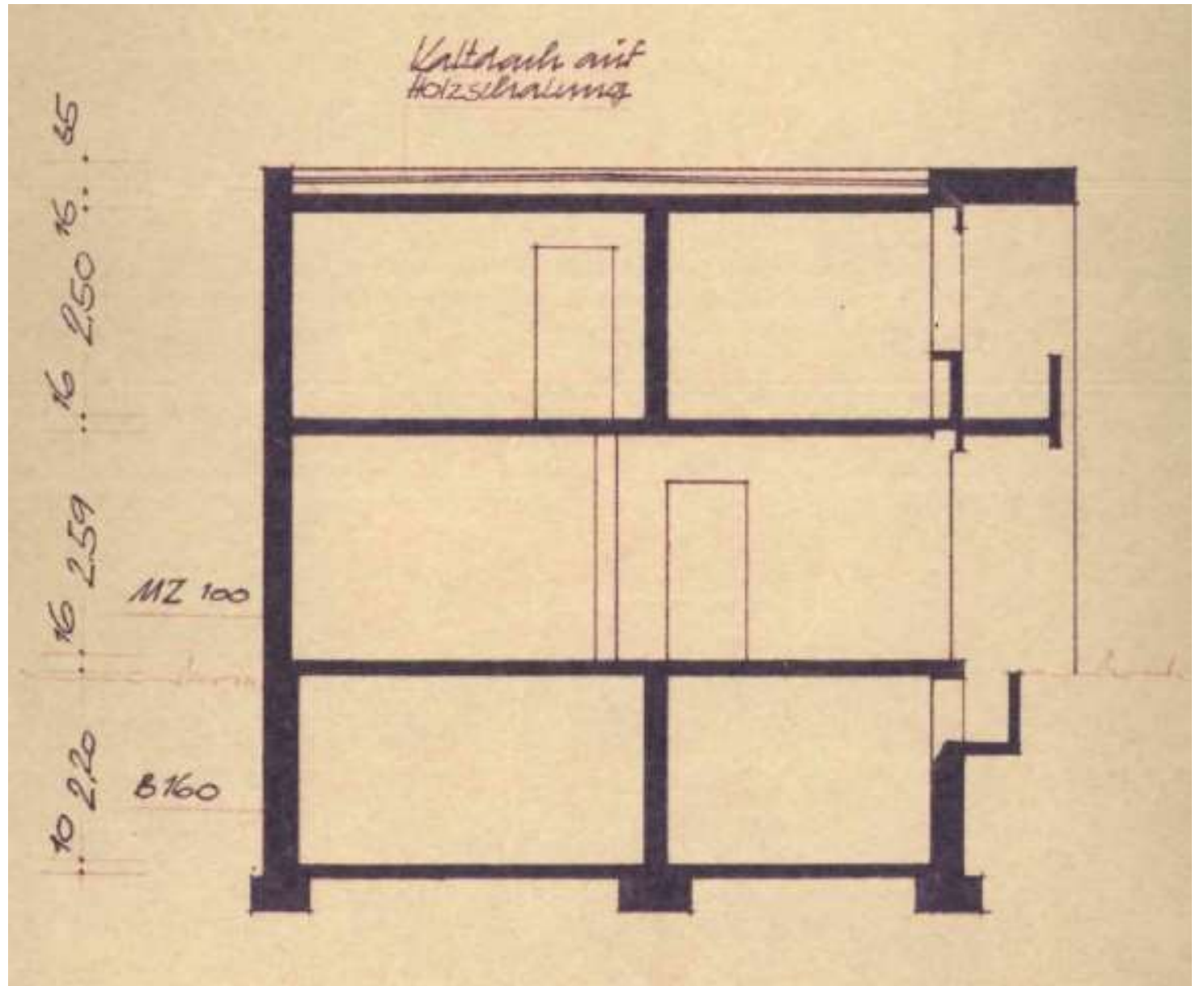
# Abtsleitenweg 4

## Ansichten



# Abtsleitenweg 4

## Schnitt



# Fotos Abtsleitenweg 4



Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur











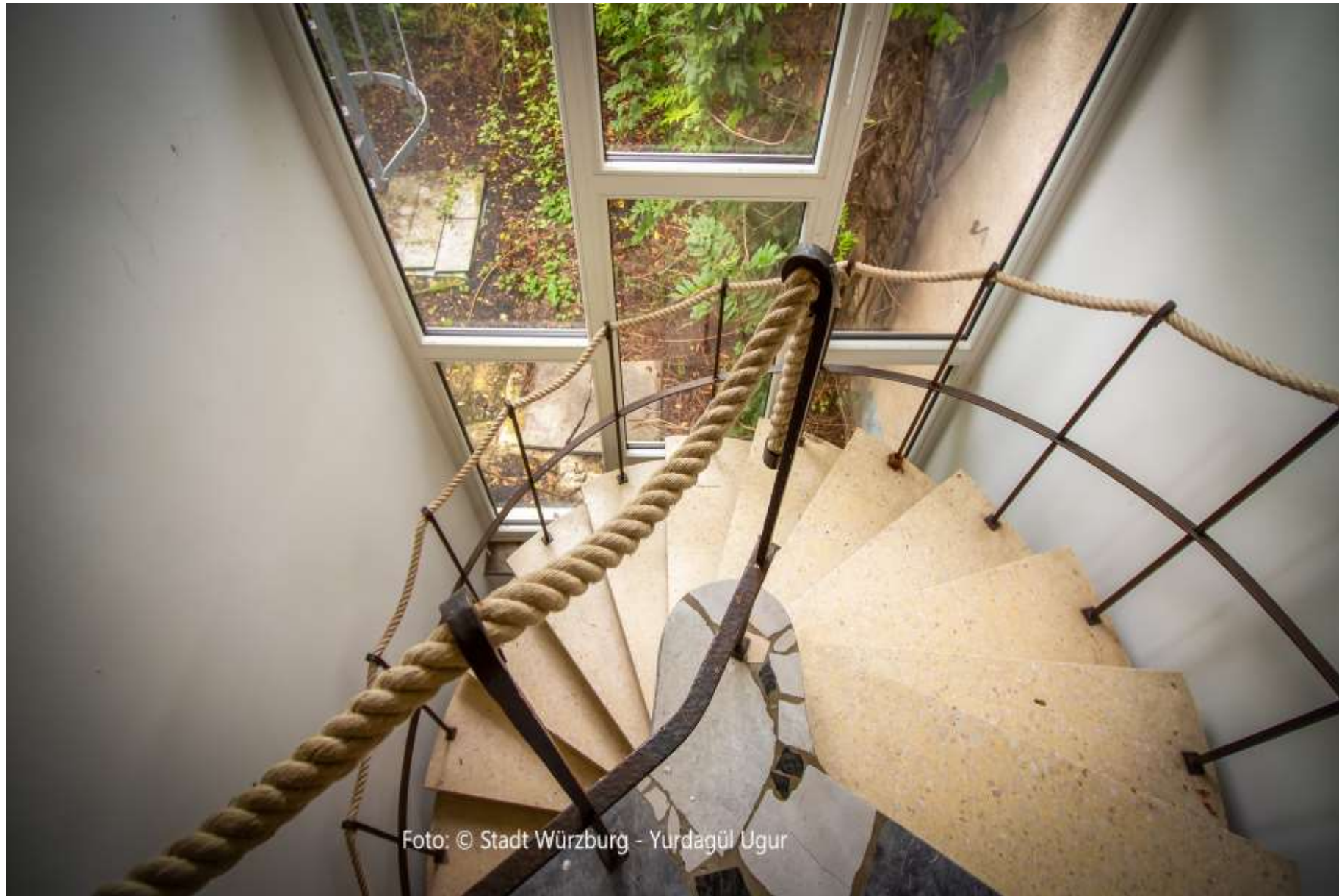


Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur







Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur



Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur



Foto: © Stadt Würzburg – Yurdagül Ugur



# 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 eG&R" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

**Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 4,0% vom Kaufpreis + 19 % MwSt. (0,76 %) = 4,76 %, mindestens jedoch 4.950,- € + 19 % MwSt. (940,50 €) = 5.890,50 €.**

**Die Denkmalschutz Immobilie eG&R  
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)

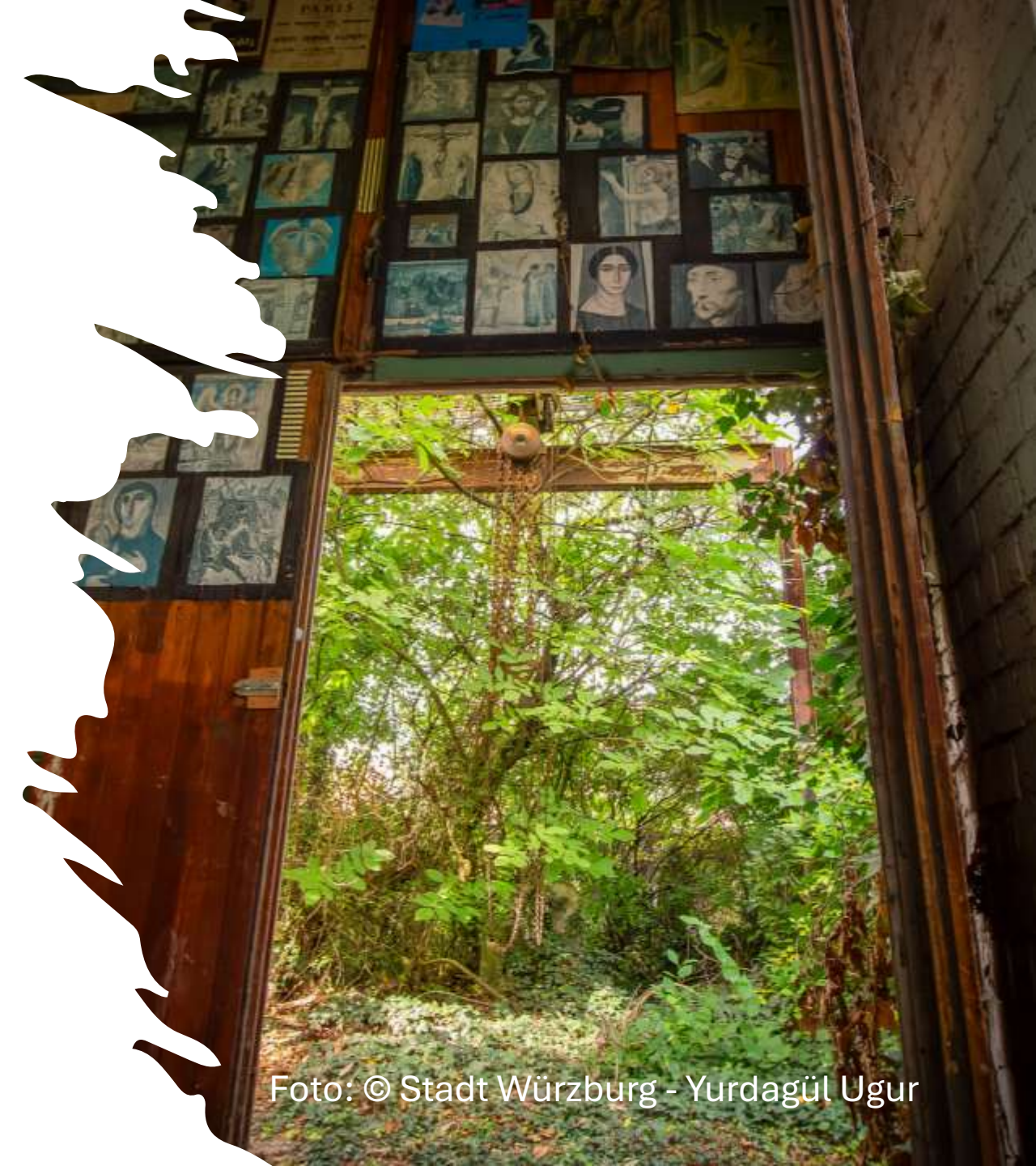


Foto: © Stadt Würzburg - Yurdagül Ugur