



Exposé

Doppelhaus-
hälfte

91217
Hersbruck

Kaufpreis:
98.000 €



© BLfD

Ansprechpartnerin:
Anke Haschke
Gröschel Immobilien GmbH

Tel.: 09123 - 44 13
E-Mail: ah@groeschel-immobilien.de

Keine halbe Sache -

Diese Doppelhaushälfte in Schlossnähe erlebt ihre Renaissance!



© A. Haschke / BLfD

Wohn-/ Nutzfläche: ca. 240 m²

Grundstücksfläche: ca. 82 m²

Baujahr: Anfang des 17. Jahrhunderts

Historische Doppelhaushälfte in prominenter Altstadtlage gleich bei Schloss Hersbruck

Ein Stadthaus in prominenter Altstadtlage! Ein herausragender Altstadtbau in unmittelbarer Schlossnähe! Eine Doppelhaushälfte, die gerne in neuem Glanz erstrahlen möchte! Diese eindrucksvolle Immobilie wartet im Altstadtensemble der fränkischen Kleinstadt Hersbruck, nahe Nürnberg, auf Sie. Im Kern ist das historische Stadthaus Anfang des 17. Jahrhunderts entstanden und erhielt mit seiner Aufstockung im 19. Jahrhundert sein unverwechselbares Erscheinungsbild. Eine Hälfte des stattlichen Baus steht nun zum Verkauf. Ihre Sanierung hat bereits begonnen und kann von Ihnen – unter Inanspruchnahme von Steuervorteilen und Fördermitteln – zu Ende geführt werden. Haben Sie Lust, diesen Schritt zu gehen?

Das Baudenkmal	Wohnhaus Zustand: Altbau, teilsaniert, sanierungsbedürftig 3 Wohngeschosse 2 Dachgeschosse Unterkellert Teilweise Kalkputz in den Wohnungen Holzfenster Wasser- und Stromleitungen größtenteils erneuert Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig
Förderung	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Barockzeitlicher Gebäudeteil des frühen 17. Jahrhunderts

Die historischen Spuren Ihres zukünftigen Anwesens reichen bis ins frühe 17. Jahrhundert zurück. Zu dieser Zeit ist das historische Stadthaus nahe des ehemaligen Pflegschlosses – dem heutigen Amtsgericht – entstanden. Ursprünglich wurde das Gebäude zweigeschossig errichtet und nachträglich im 19. Jahrhundert um ein Stockwerk erhöht. Das Zwerchhaus zur Schlossseite sowie das markante Mansarddach gehen auf diese Bauphase zurück. Der heute zu erwerbende Gebäudeteil mit seinen massiven, reich profilierten Fenstergewänden war ursprünglich von der Schlossseite (Ostseite) zugänglich. Die Eingangssituation wurde jedoch verändert, ebenso wie das Dach nach einem Brandschaden im Jahr 1998 erneuert wurde.

Heute ist die stattliche Doppelhaushälfte – mit einer Wohnfläche von ca. 165 m², bei einer Nutzfläche von insgesamt ca. 240 m² – von Westen zugänglich. Sobald Sie den Gebäudeteil von seiner Traufseite betreten, führt Sie der Flur in die beiden großzügigen Räume an der Giebelseite. Insgesamt stehen Ihnen 4 Wohnräume im Erdgeschoss zur Verfügung. Über eine Holzterrasse geht es weiter ins 1. und 2. Obergeschoss, wo Sie auf weitere Wohnräume treffen. Alle Räume vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss sind als Wohnräume nutzbar. Das darauffolgende Mansarddachgeschoss bietet drei weitere Wohnräume, während die 2. Dachgeschossebene nicht ausgebaut ist.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie sowohl im abschließenden Spitzboden, als auch im Gewölbekeller des teilunterkellerten Gebäudeteils.

Per Sanierung zur attraktiven Zukunftsimmobilie

Schenken Sie der historischen Doppelhaushälfte eine neue Zukunft! Führen Sie die bereits begonnene Gebäudesanierung zu Ende und schaffen Sie ein historisches Schmuckstück, das neben Schloss Hersbruck bestehen kann!

Eine denkmalgerechte Sanierung des zu erwerbenden Gebäudeteils ist der Schlüssel zum Erfolg. Diese wurde bereits vom derzeitigen Eigentümer begonnen und teilweise eine Balkenerneuerung – in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde – durchgeführt. Auch wurden im Rahmen der Teilsanierung die Wasser- und Stromleitungen zum großen Teil erneuert und teilweise ein Kalkputz in den Wohnungen angebracht.

Weitere Maßnahmen – wie die Sanierung des Treppenhauses, der Außenfassade und des Gewölbekellers, der Einbau einer Zentralheizung sowie die Ertüchtigung der Fenster – stehen noch aus. Auch eine Beseitigung bestehender Schäden – statische Verformungen, Schäden an der Außenfassade sowie am Kellergewölbe – ist vorzunehmen.

Die Raumhöhen in beiden Dachgeschossen halten sich historisch bedingt in Grenzen. Ggf. sind denkmalgerechte Maßnahmen zur Anpassung denkbar.

Auf modernen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause nicht verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken etc.) ist zu denken.

Der derzeitige Eigentümer hat bisher keine Fördergelder beantragt. Für alle weiteren Maßnahmen, die der Erhaltung der Doppelhaushälfte dienen, können Sie daher auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen wartet in der südlichen Altstadt von Hersbruck, östlich der Metropolregion Nürnberg, auf Sie. Im Altstadtensemble der fränkischen Kleinstadt, nahe des ehemaligen Pflegschlusses, das heute als Amtsgericht dient, ist es zu finden. An die 12.500 Einwohner leben in der fränkischen Kleinstadt im Pegnitztal und genießen das mittelalterliche Flair ihrer historischen Altstadt. Dazu begeistert das Städtchen, das auch das Tor zur Hersbrucker Schweiz genannt wird, durch die landschaftliche Schönheit seines Umlandes. Verbunden mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit der fränkischen Zentren ist Hersbruck der ideale Wohnort für alle, die sich in Franken rund um wohlfühlen.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, erreichen Sie in wenigen Gehminuten von Ihrem neuen Anwesen aus. Eine hervorragende Kinderbetreuung – mit Kindergärten und Schulen jedes Bildungszweiges – ist in Hersbruck ebenso garantiert wie ein großzügiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Betrieben. Zudem fehlt es nicht an einer guten ärztlichen Versorgung mit Apotheken, Allgemeinmedizinerinnen und Fachärzten.

Auch der Freizeitfaktor ist in Ihrer neuen Heimatstadt nicht zu unterschätzen. Die Sehenswürdigkeiten der Stadt laden zu einem Besuch ein. Bei einer Wanderung auf den zahlreichen Wander- und Radwegen durch die Hersbrucker Schweiz können Sie die Gegend erkunden oder in der Fackelmann Therme Erholung vom Alltag finden. Wer gerne in angenehmer Gesellschaft sportlich, kulturell oder sozial aktiv werden möchte, den heißen die zahlreichen Vereine der Stadt herzlich willkommen.

Zudem zeichnet sich Hersbruck durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus. Die fränkische Kleinstadt liegt an der B14 und auch die Autobahn A9 (München - Berlin: Anschlussstelle Lauf/Hersbruck) verläuft nur ca. 10 km westlich der Stadt. Von Lauf a. d. Pegnitz (ca. 13 km) trennen Sie nur 15 Minuten und in weniger als 45 Minuten kommen Sie in Nürnberg (ca. 37 km), Fürth (ca. 51 km) oder Erlangen (ca. 43 km) an. Für den Weg nach Regensburg (ca. 98 km) müssen Sie knapp eine Fahrstunde einplanen, für die Strecke in die Landeshauptstadt München (ca. 181 km) etwa 2 Stunden.

Hersbruck ist bestens an den ÖPNV angebunden. Von den beiden Bahnhöfen in Hersbruck haben Sie eine ausgezeichnete Bahnanbindung (Bahnstrecke: Nürnberg - Bayreuth) wie auch S-Bahnanbindung (S1). Per RE kommen Sie in 14 Minuten, per RB oder S-Bahn in 30 Minuten in Nürnberg an.

Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (A. Haschke) Attraktiver Bau des frühen 17. Jh.



© (BLfD) Historische Doppelhaushälfte



© (A. Haschke) Stattliches Wohngebäude in der Altstadt



© (A. Haschke) Zugang zu Ihrem zukünftigen Zuhause



© (A. Haschke) Hereinspaziert in Ihr neues Anwesen!



© (A. Haschke) Teilsanierter Wohnraum



© (A. Haschke) Historisches Zimmer, bereit zur weiteren Renovierung



© (A. Haschke) Historische Räumlichkeiten über 3 Etagen



© (A. Haschke) Teilsanierter Wohnraum im Dachgeschoss



© (A. Haschke) Zimmer im Mansarddachgeschoss