



Exposé

Wohn- und Geschäftshaus

91788 Pappenheim

Kaufpreis: 179.000 €



© immokanal24

Ansprechpartner:
Heintje Schiller
Immokanal 24

Telefon: +49 731 725491 00
E-Mail: info@immokanal24.de

Zuhause, wo das Altmühltal am schönsten ist - In Ihrem Stadthaus voll Geschichte, Charme & Zukunft!



© immokanal 24

Wohnfläche: ca. 156 m²

Grundstücksfläche: ca. 732 m²

Nutzfläche: ca. 80 m²

Baujahr: 1844

Traditionelles Wohn- und Geschäftshaus in reizvoller Stadtrandlage im Altmühltal

Zuhause in einer der schönsten Städte des Altmühltals! In einem historischen Wohn- und Geschäftshaus voll Potenzial! In einem über 150jährigen Gebäude, das eine Brücke zwischen Vergangenheit und Gegenwart baut! Wenn Sie solch ein Liebhaberobjekt suchen, dürfen Sie sich beruhigt zurücklehnen. Ihre Wunschimobilie wartet in der ehemaligen Residenzstadt Pappenheim im Altmühltal auf Sie. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der breit gelagerte, zweigeschossige Satteldachbau errichtet und erstrahlt durch seine Fassadensanierung im Jahr 2015 wieder in neuem Glanz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich, was dieses denkmalgeschützte Anwesen alles zu bieten hat!

Das Baudenkmal

Wohn- und Geschäftshaus

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

Etagen: 3

Zimmer: 8

Dachgeschoss ausgebaut

Holzfenster

Großer, terrassenförmig angelegter Garten

Nebengebäude mit Dachterrasse

Außenstellplätze

Bezug nach Vereinbarung

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Holz

Kaminöfen

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3,57 % inkl. MwSt.

Historisches Wohn- und Geschäftshaus des 19. Jahrhunderts

Ihr zukünftiges Anwesen kann auf eine mehr als 150jährige Geschichte zurückblicken. Im Jahr 1844 wurde der breit gelagerte, zweistöckige Satteldachbau an der Straßengabelung nördlich der Altmühlbrücke errichtet. Damals wie heute begeistert das regionaltypische Wohn- und Geschäftshaus durch seine ansprechende Fassade mit Gesims und Eckkrustizierungen. Seine Fassade wurde im Jahr 2015 saniert und auch die Dacheindeckung samt Spenglerarbeiten wurden zu diesem Zeitpunkt erneuert. So hat sich der ansprechende Bau bis heute sein eindrucksvolles Erscheinungsbild wie auch seine historische Ausstrahlung bewahrt.

Zugänglich ist Ihr zukünftiges Zuhause von der Giebelseite. Der denkmalgeschützte Bau – mit ca. 276 m² Wohn-/ Nutzfläche – wird durch seine mittig angebrachte Eingangstür erschlossen, die zur Rechten und Linken von einem Schaufenster flankiert wird. Diese bringt Sie direkt in das großzügige, zur Straßenseite ausgerichtete Ladengeschäft. Auf dieses folgen Büro- und Lager Räume, ein Küchenbereich sowie ein separates WC. Insgesamt stehen Ihnen ca. 80 m² Nutzfläche im Erdgeschoss zur Verfügung.

Im Obergeschoss – mit 5 Fensterachsen zur Giebelseite – folgt eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad.

Auch das anschließende Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet Platz für eine offene Küche/ Esszimmer, ein weiteres Zimmer, zwei Abstellräume sowie ein Badezimmer.

Attraktives Grundstück in reizvoller Stadtrandlage

Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 732 m² großen Grundstück in Hanglage.

Neben dem stattlichen Wohn- und Geschäftshaus befindet sich ein großer, terrassenförmig angelegter Garten auf dem Grundstück.

Ein nicht denkmalgeschützter Anbau schließt an das Hauptgebäude an und bietet eine herrliche Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt.

Auch Stellplätze stehen auf Ihrem zukünftigen Anwesen zur Verfügung.

Lagebeschreibung

Das attraktive Wohn- und Geschäftshaus finden Sie in Pappenheim, einer der schönsten Städte des Altmühltals. Im reizvoller Stadtrandlage – am Fuße der Felsleite – wartet Ihr neues Zuhause auf Sie. Wenn Sie Geschichte erleben, die Vorzüge einer modernen Kleinstadt genießen und von der ausgezeichneten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren profitieren möchten, sollte Pappenheim Ihr neuer Heimatort werden.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in der ca. 4.200 Einwohner zählenden Kleinstadt. In Pappenheim stehen Ihnen Kindergärten, Grundschule, Arztpraxen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebote offen. Weiterführende Schulen können Ihre Kinder in Weißenburg oder Eichstätt besuchen.

Dazu werden Erholung und Entspannung in dem Luftkurort an der Altmühl großgeschrieben. Ob Jurafelsen, malerische Flusswindungen und bewaldete Talhänge, in Pappenheim können Sie die atemberaubende Landschaft des Naturparks Altmühltals an jedem Tag genießen. Per Boot, mit dem Rad oder zu Fuß, jeder Ausflug wird zum Erlebnis. Zudem lädt der benachbarte Solnhofener Steinbruch zur erdgeschichtlichen Schatzsuche ein. Auch das Fränkische Seenland – mit Altmühl- und Brombachsee – liegt ganz nah und bietet Badespaß für die ganze Familie.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Pappenheim garantiert. Die Kleinstadt ist über die B2 (von Nürnberg und Augsburg) oder die B13 (von Ingolstadt) zu erreichen. Von Treuchtlingen (ca. 8 km) sind Sie nur etwa 10 Fahrminuten, von Weißenburg (ca. 13 km) nur ca. eine Viertelstunde entfernt. Von Gunzenhausen oder Donauwörth trennen Sie jeweils eine halbe Fahrstunde / ca. 35 km. In weniger als einer Stunde kommen Sie im etwa 50 km entfernten Ingolstadt, in Nürnberg (ca. 75 km) oder in Augsburg (ca. 77 km) an. Die Landeshauptstadt München (ca. 150 km) ist bequem in 90 Minuten zu erreichen.

Auch an den ÖPNV ist Pappenheim bestens angebunden. Die Stadt liegt an der Bahnstrecke München - Nürnberg. Dazu ist der Eisenbahnknotenpunkt Treuchtlingen (Bahnlinien: Ingolstadt - Würzburg, Augsburg - Nürnberg, München - Nürnberg) nur eine Bahnstation entfernt und bietet beste Zugverbindungen (RB, RE, ICE) nach nah und fern.

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.



© (immokanal24) Ansprechender Satteldachbau mit Gesims und Ecklisenen



© (immokanal24) Attraktives Wohn- und Geschäftshaus



© (immokanal24) Rückwärtiger Zugang zu Ihrem Zuhause



© (immokanal24) Wohnraum mit Holzfenstern und Dielenboden im DG



© (immokanal24) Historischer Wohnraum mit Kaminofen



© (immokanal24) Großzügiges Zimmer



© (immokanal24) Anbau mit Dachterrasse



© (immokanal24) Großer, terrassenförmig angelegter Garten