

# Jurahaus nahe bei Eichstätt

85137 Walting - Pfünz / GF - ca. 700 m<sup>2</sup> / Kaufpreis: 140.000 € VB



Die Denkmalschutz Immobilie eGbR  
Karlshof 1  
91792 Ellingen



[kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)  
09141 - 8732 101  
Objektnummer 202507-EI-W-227

# Inhalt

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



# Grunddaten

Lage: 85137 Walting-Pfünz,  
Alte Dorfstr. 1

Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus: EG ca. 118 m<sup>2</sup>  
OG ca. 133 m<sup>2</sup>  
Gesamt ca. 251 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: Teil aus Flur-Nr. 19 ca. 700 m<sup>2</sup>  
wird nach dem Kauf neu vermessen

# Kaufpreis

140.000,00 € Verhandlungsbasis



# Historie

Bauernhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Segmentbogenfenstern, um Mitte 19. Jh.

## Energieeffizienz Baudenkmal

Eine energetische Sanierung im Baudenkmal ist möglich.

KfW Denkmalschutz Förderprogramme - *KfW-Effizienzhaus Denkmal*

Zuschussförderungen BAFA möglich



# Informationen

- Baudenkmal (Wohnhaus)
- erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- KfW Denkmalschutz Förderprogramme (Absprache nötig)
- Die Garage steht nicht unter Denkmalschutz
- Nicht unterkellert
- Das Grundstück wird nach dem Kauf neu vermessen
- Deckenhöhen ca. 2,20 m
- Original Tür-Bestand
- Grundsanie rung



# Hinweise

## **Grundstück**

Es wird ein Teil der Flur-Nr. 19 mit ca. 700 m<sup>2</sup> verkauft. Das Grundstück wird nach dem Kauf neu vermessen.

Zur Sicherung der Zufahrt zum Garten der Hausnummer 3 wird ein Wegerecht im Grundbuch der Verkaufsfläche eingetragen.

## **Verbesserungsbeitrag**

Kosten für **Verbesserungsmaßnahmen an der Wasserversorgung** (Sanierung der Wasserversorgung) werden zum Teil über Verbesserungsbeiträge umgelegt.

Sollte eine bauliche Sanierung/Änderung vorgenommen werden, müssen die neu geschaffenen Flächen nachveranlagt werden.

Auch eine Sanierung der Kläranlage ist geplant. Näheres hierzu (Höhe der Kosten u. Ä.) ist noch nicht bekannt.



# Lage und Ortsbeschreibung

Pfünz ist eine Gemarkung und ein Ortsteil der oberbayerischen Gemeinde Walting im Landkreis Eichstätt.

**Kindergärten — Schulen — Einkauf:** Alle Erledigungen des **täglichen Bedarfs** können im Ort bzw. im ca. 6 km entfernten Walting oder dem ca. 7 km entfernten Eichstätt getätigt werden.

**Die Entfernung** zu den nächstgrößeren Städten beträgt nach ...

<b>Walting</b>	<b>ca. 6 km</b>	<b>ca. 5 Min.</b>
<b>Eichstätt</b>	<b>ca. 7 km</b>	<b>ca. 7 Min.</b>
<b>Denkendorf</b>	<b>ca. 23 km</b>	<b>ca. 21 Min.</b>
<b>Ingolstadt</b>	<b>ca. 23 km</b>	<b>ca. 29 Min.</b>

Nähere Informationen unter:

[www.walting.com/sehenswertes/pfuenz-43965/.de](http://www.walting.com/sehenswertes/pfuenz-43965/.de)



# Historie Pfünz (Walting)

Pfünz lag an der Kreuzung der Römerstraßen Weißenburg – Kösching und Nassenfels – Böhming. Der Limes, die römische Grenzbefestigung, war nur 10 km entfernt. Die Römer errichteten deshalb in Pfünz ein befestigtes Militärlager (röm. Name Vetoniana), das bis kurz vor der Mitte des 3. Jahrhunderts belegt ist.

Der Name Pfünz taucht erstmals in der lateinischen Bezeichnung Phuncina in einer Urkunde aus dem Jahre 889 auf. Im Jahre 1002 bestätigte Kaiser Otto III. dem Eichstätter Bischof den Wildbann, d. h. das Jagdrecht, in den Wäldern um Pfünz. 1282 übergab Albrecht Truchseß von Pfünz sein Festes Haus dem Hochstift Eichstätt als Lehen, behielt aber für sich und seine Nachkommen die Burghut zurück. Wann das Geschlecht der Herren von Pfünz ausstarb, ist nicht bekannt. 1475 erwarb Bischof Wilhelm von Reichenau das Schloss „zur Erholung und zur Jagd“ und nahm Erweiterungsbauten vor. Es wurde von Fürstbischof Johann Anton I. Knebel von Katzenelnbogen (1705 – 1725) als Fürstbischöfliches Sommerschloss 1710 neu errichtet.

Die erste Pfünzer Kirche (13. – 15. Jahrhundert) stand auf dem Bergplateau südwestlich über dem Ort („Kirchberg“) und war nur etwa 40 m vom einstigen Römerkastell entfernt. Die heutige Filialkirche St. Nikolaus gehört zur Pfarrei Hl. Familie in Eichstätt und liegt mitten im Dorf. Sie wurde unter Bischof Gabriel von Eyb erbaut und 1728 barockisiert.

Bis zur Säkularisation 1803 gehörte Pfünz zum Hochstift Eichstätt und lag ab 1500 im Fränkischen Reichskreis. Es gehörte dann zum Fürstentum Eichstätt des Erzherzogs Ferdinand von Toskana. Seit den Friedensverträgen von Brünn und Preßburg 1805 gehört der Ort zu Bayern.

Mit dem Gemeindeedikt von 1818 entstand die Ruralgemeinde Pfünz mit der zugehörigen Einöde Almosmühle. Bei der Volkszählung 1861 wurden 191 Einwohner und 31 Gebäude ermittelt.

Der Gutsbesitzer und Archäologe Friedrich Winkelmann ergrub zwischen 1884 und 1900 die Reste des Römerkastells Vetoniana.

Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Pfünz\\_\(Walting\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Pfünz_(Walting))



# 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, Katasterauszüge, usw.

Dorfgebiet

MD Wohnhäuser und Nutzgärten, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe und dem Wohnen, Verwaltungsgebäude, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke, Läden, Restaurants, Betriebe zur Verarbeitung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Höchstens 60 % Überbauung, 120 % der Grundstücksfläche als Geschossfläche



# 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 **eigegenutztes** 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**.

Hierzu konsultieren Sie bitte 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und den zuständigen Behörden. Dies jedoch nur im Rahmen der finanziellen und persönlichen Möglichkeiten des Eigentümers.

Bei der Durchführung steht die Denkmalbehörde 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 denkmal erfahrenen Bauplanern und Handwerkern aus unserem Netzwerk

Ausführliche Informationen unter:

[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de)

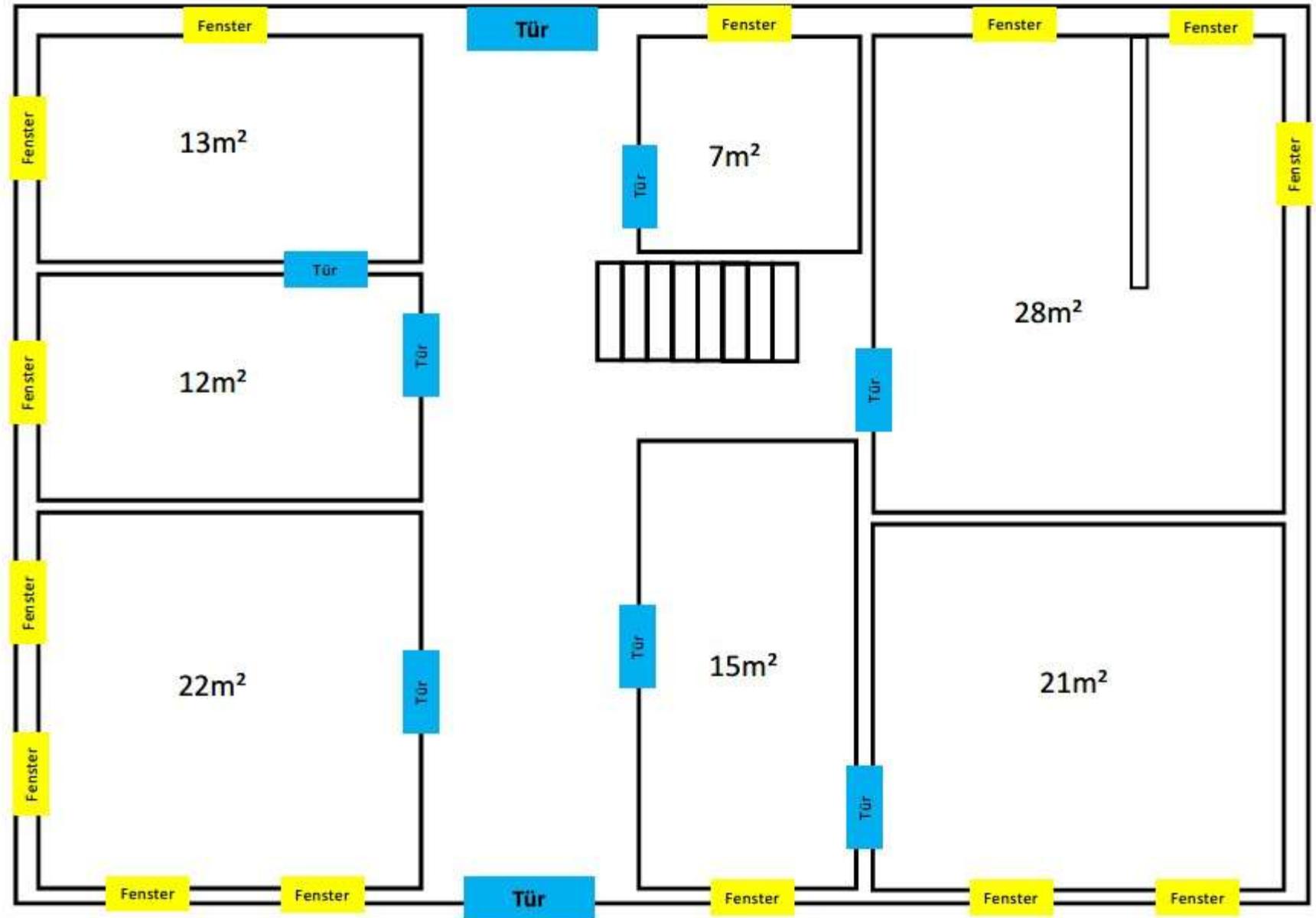


„Der Karlshof“

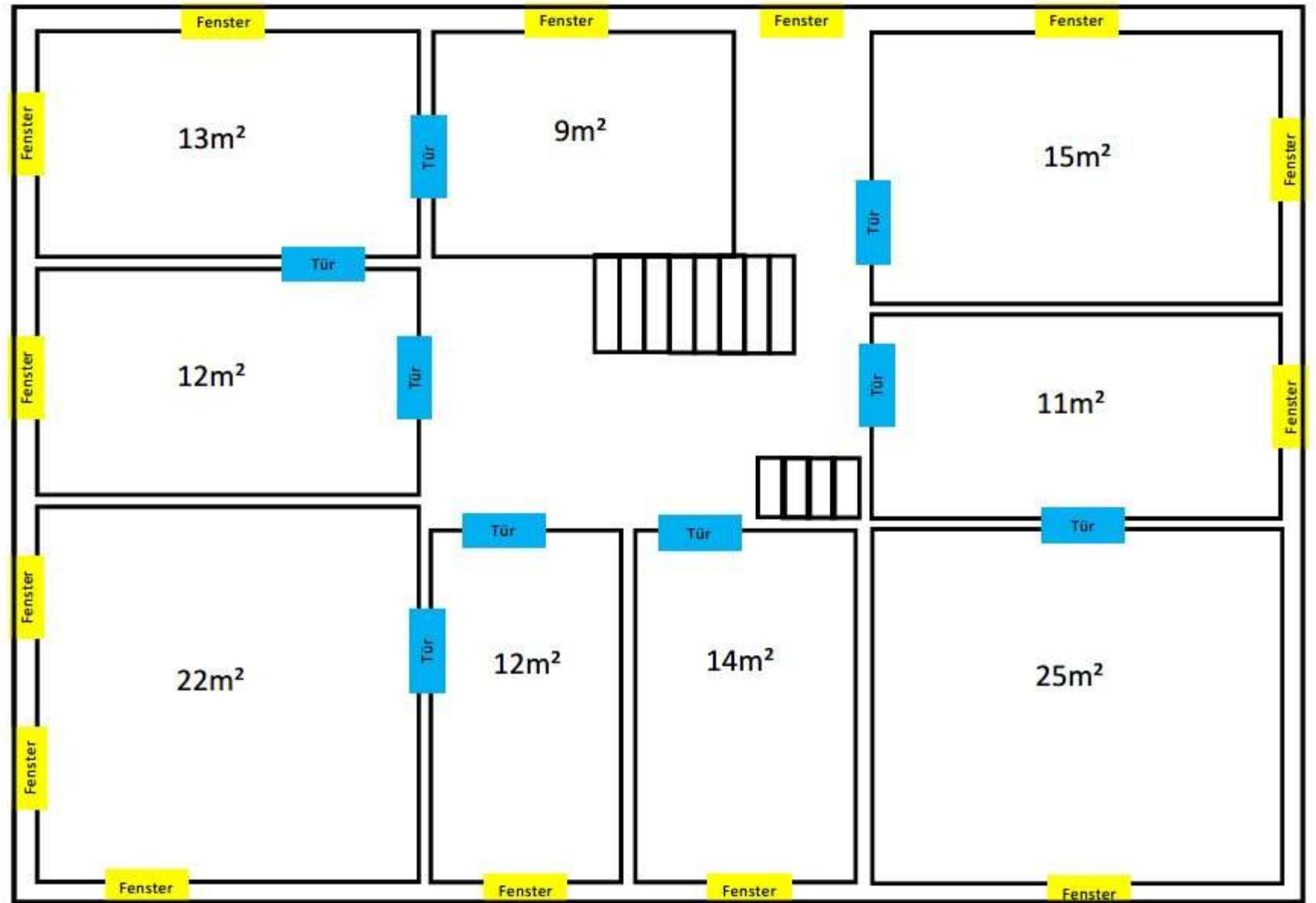
Firmensitz der Denkmalschutz Immobilie



# Grundriss EG



# Grundriss OG



# Fotos

































# Sonstige Angaben

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. Weckmar**

**Karlshof 1**

**91792 Ellingen**

**\* 09141 – 87 32 101**

**\* [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)**

