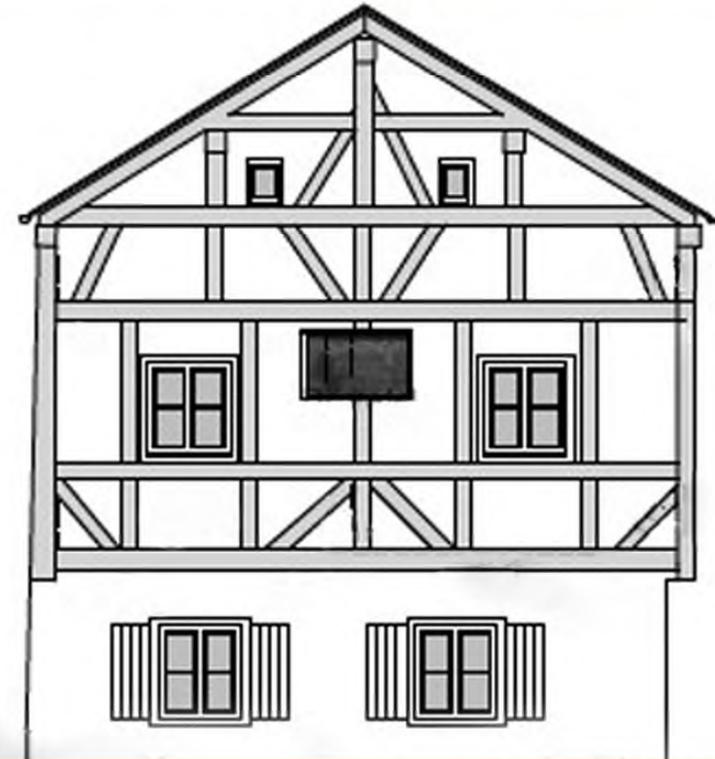


# Wohnhaus im Kern Mittelalter 15 Jahrhundert

92345 Dietfurt an der Altmühl / GF - ca. 117 m<sup>2</sup> / Kaufpreis: 115.000 € VB



Die Denkmalschutz Immobilie eGbR  
Karlshof 1  
91792 Ellingen



[kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)  
09141 - 8732 101  
Objektnummer 202508-NM-D-279

# Inhalt

- Grunddaten
- Kaufpreis
- Ausstattung
- Sonstige Angaben
- Lage und Ortsbeschreibung
- Baurechtliche Hinweise
- Steuern sparen!
- Fördermittel
- Lageplan
- Grundrisse/Ansichten Bestand (Aufmaß)
- Fotos



# Grunddaten

Lage: 92345 Dietfurt a. d. Altmühl, Klostergasse 3

Wohnfläche:

KG	ca.	8,50 m <sup>2</sup>
EG	ca.	54,60 m <sup>2</sup>
OG	ca.	58,42 m <sup>2</sup>
DG	ca.	45,21 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca.	<b>166,73 m<sup>2</sup></b>

Grundstücksgröße: Flur-Nr. 20 ca. 117 m<sup>2</sup>

# Kaufpreis

115.000,00 € Verhandlungsbasis



# Historie

Wohnhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Satteldach, traufseitig vorkragendem Obergeschoss, und giebelseitigem Bildfeld, im Kern wohl mittelalterlich, 15. Jh.

## Energieeffizienz Baudenkmal

Eine energetische Sanierung im Baudenkmal ist möglich.

KfW Denkmalschutz Förderprogramme - *KfW-Effizienzhaus Denkmal*

Zuschussförderungen BAFA möglich



# Informationen

- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Ensembleschutz
- Erhöhte steuerliche Abschreibung, Denkmal-AfA (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- KfW Denkmalschutz Förderprogramme (Absprache nötig)
- Grundsanierung
- Holzfenster und Holztüren
- Dacheindeckung mit Eternit-Welle
- Gasanschluss im Gebäude
- Derzeit ohne Heizung
- Sämtliche Oberböden müssen neu gemacht werden
- Elektro- und Sanitärinstallationen müssen komplett erneuert werden



# Sonstige Angaben

## **Wikipedia**

Das Wohnhaus in der Klostergasse 3 befindet sich in der Altstadt von Dietfurt an der Altmühl. Das vermutlich auf mittelalterliche Bausubstanz zurückgehende Haus ist unter der Aktennummer D-3-73-121-19 in der Denkmalliste Bayern eingetragen.

## Lage

Das Wohngebäude schließt nördlich zum Kulturhaus an und südlich situiert sich die freistehende römisch-katholische Pfarrkirche St. Ägidius.

## Geschichte und Architektur

Der zweigeschossige Eckbau besitzt ein Satteldach und stammt im Kern wohl aus dem 15. Jahrhundert. Die Traufseite ist von einem vorkragenden Obergeschoss geprägt. Auf der Giebelseite befindet sich ein historisches Bildfeld.

## Baudenkmal

Das mittelalterliche Haus steht unter Denkmalschutz und ist im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und in der Liste der Baudenkmäler in Dietfurt an der Altmühl eingetragen.

[https://de.wikipedia.org/wiki/Klostergasse\\_3](https://de.wikipedia.org/wiki/Klostergasse_3)

## **Planung**

Für das Objekt gibt es eine genehmigungsfähige Bauvorlagen-Planung incl. Aufmaß, welche noch mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden muss. Diese kann bei Bedarf erworben werden.



# Lage und Ortsbeschreibung

Die Stadt Dietfurt an der Altmühl liegt im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz.

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

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

<b>Greding (Autobahn A9)</b>	<b>ca. 22 km</b>	<b>ca. 23 Min.</b>
<b>Neumarkt i. d. Opf.</b>	<b>ca. 38 km</b>	<b>ca. 39 Min.</b>
<b>Ingolstadt</b>	<b>ca. 43 km</b>	<b>ca. 41 Min.</b>
<b>Regensburg</b>	<b>ca. 49 km</b>	<b>ca. 47 Min.</b>

Nähere Informationen unter: [www.dietfurt.de](http://www.dietfurt.de)



# Historie Dietfurt an der Altmühl

Der 1109 erstmals urkundlich erwähnte und schon 1416 als Stadt bezeichnete Ort kam mit dem Aussterben der Grögling-Hirschberger Grafen 1305 an die Wittelsbacher. Nach dem Tod Kaiser Ludwigs IV. wurde es durch Erbteilung 1353–1425 Bestandteil des Wittelsbacher Teilherzogtums Straubing-Holland. Dietfurt an der Altmühl war vor 1800 Pflegamt und gehörte zum Rentamt Straubing des Kurfürstentums Bayern. Dietfurt besaß ein Stadtgericht mit weitgehenden magistratischen Eigenrechten.

Das bayerische Urkataster von 1808 erfasst über 200 Klein- und Kleinstbesitztümer im Stadtbereich. In den 1840er Jahren brachte der Ludwig-Donau-Main-Kanal eine weitere wirtschaftliche Belebung.

Ab 1909 lag der Bahnhof Dietfurt (Altmühl) an der Bahnstrecke Neumarkt–Dietfurt, die seit 1967 stillgelegt ist.

Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Dietfurt\\_an\\_der\\_Altmühl](https://de.wikipedia.org/wiki/Dietfurt_an_der_Altmühl)



# 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.



# 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.

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

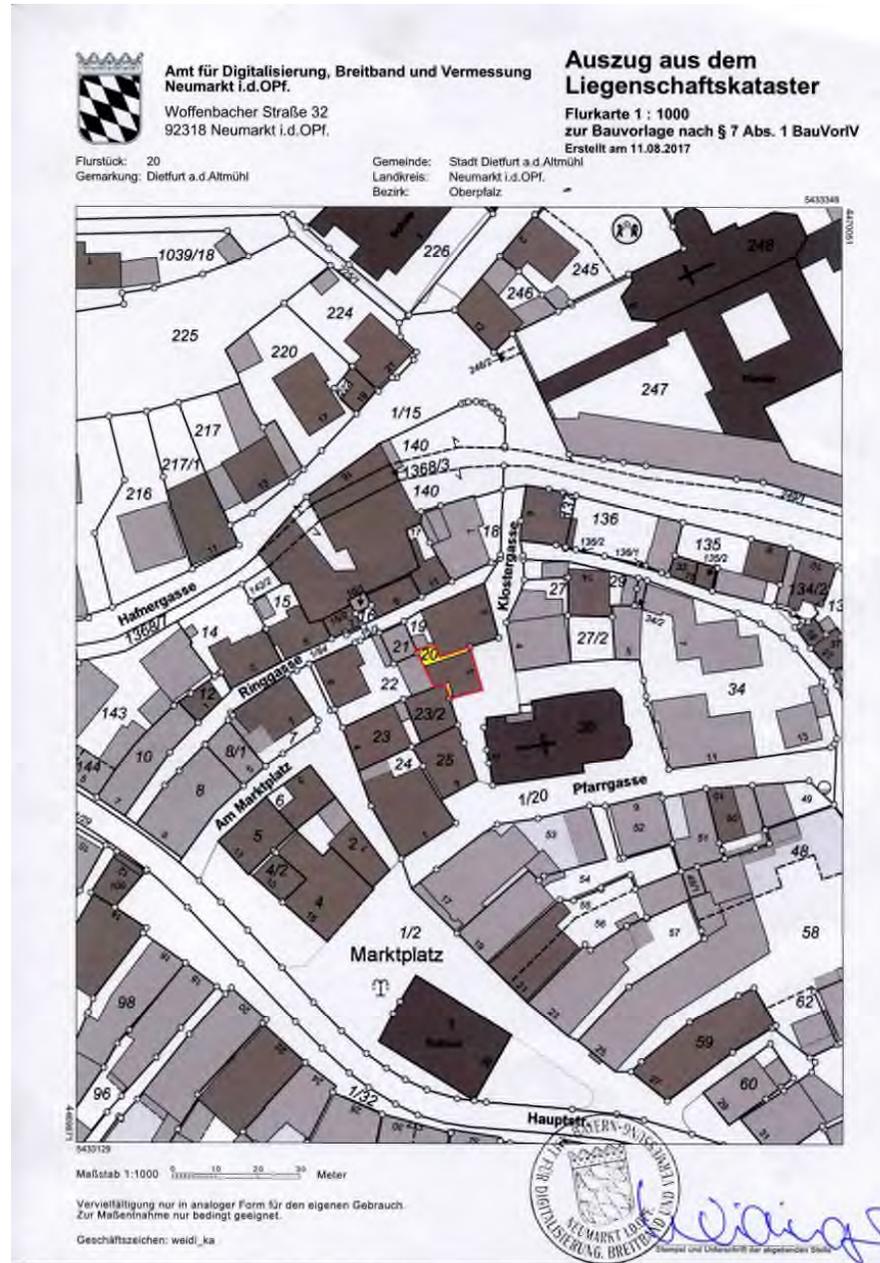
Ausführliche Informationen unter:

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



„Der Karlshof“  
Firmensitz der Denkmalschutz Immobilie

# Lageplan

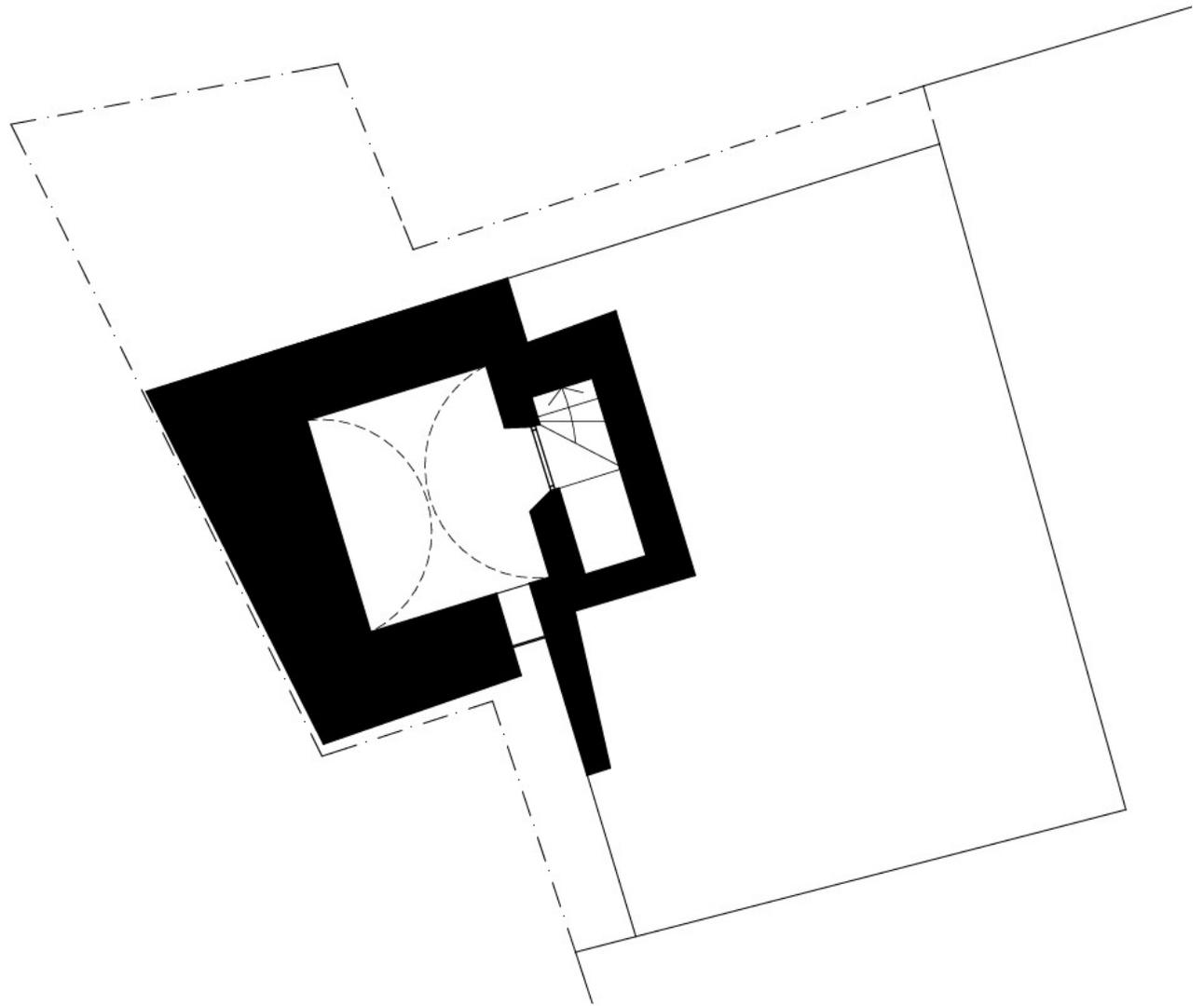


# Historischer Plan von Dietfurt 1824

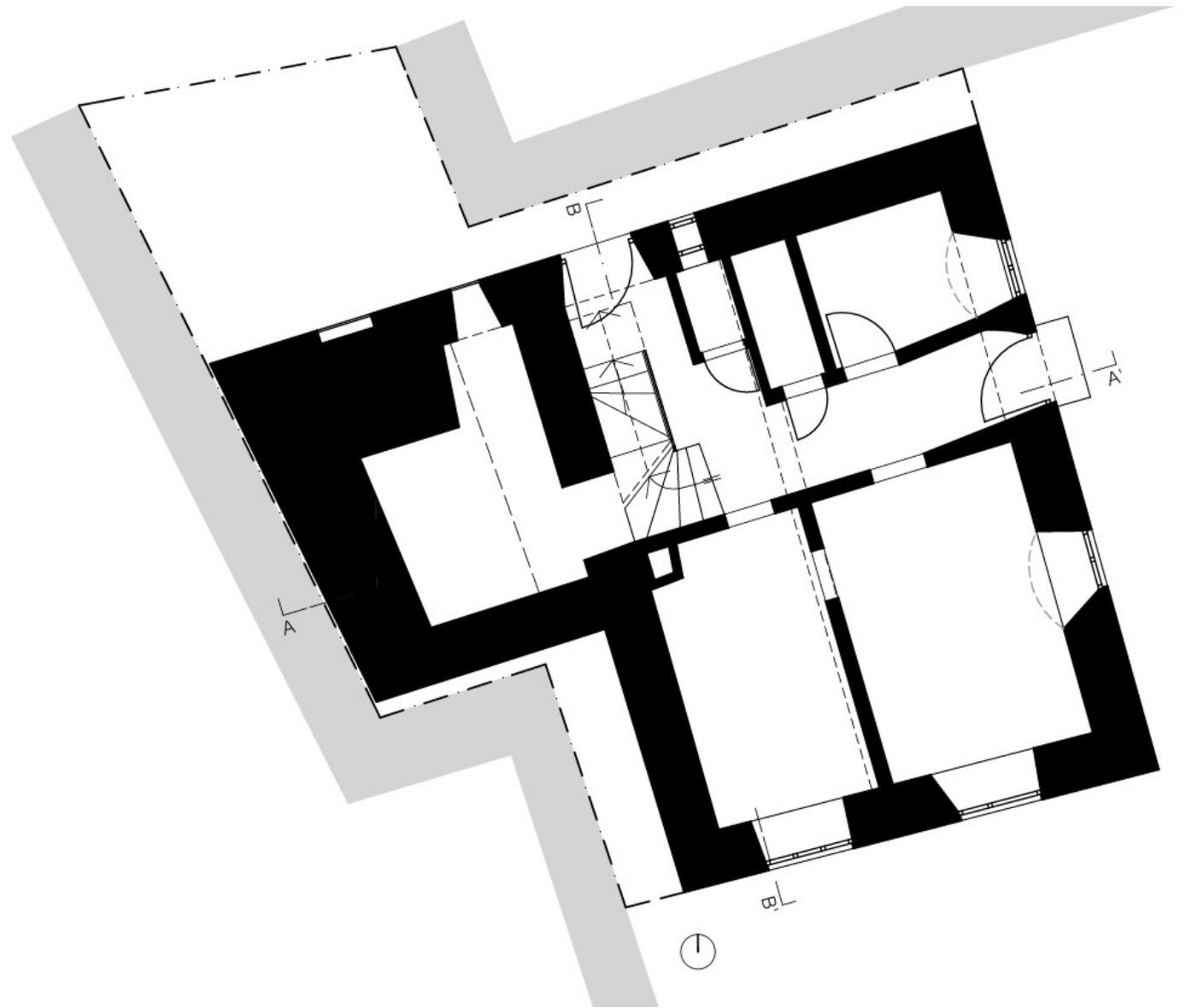


Nachdruck: Bayer. Landesvermessungsamt  
München 1991  
Verlagsgesellschaft VCH-Verlag

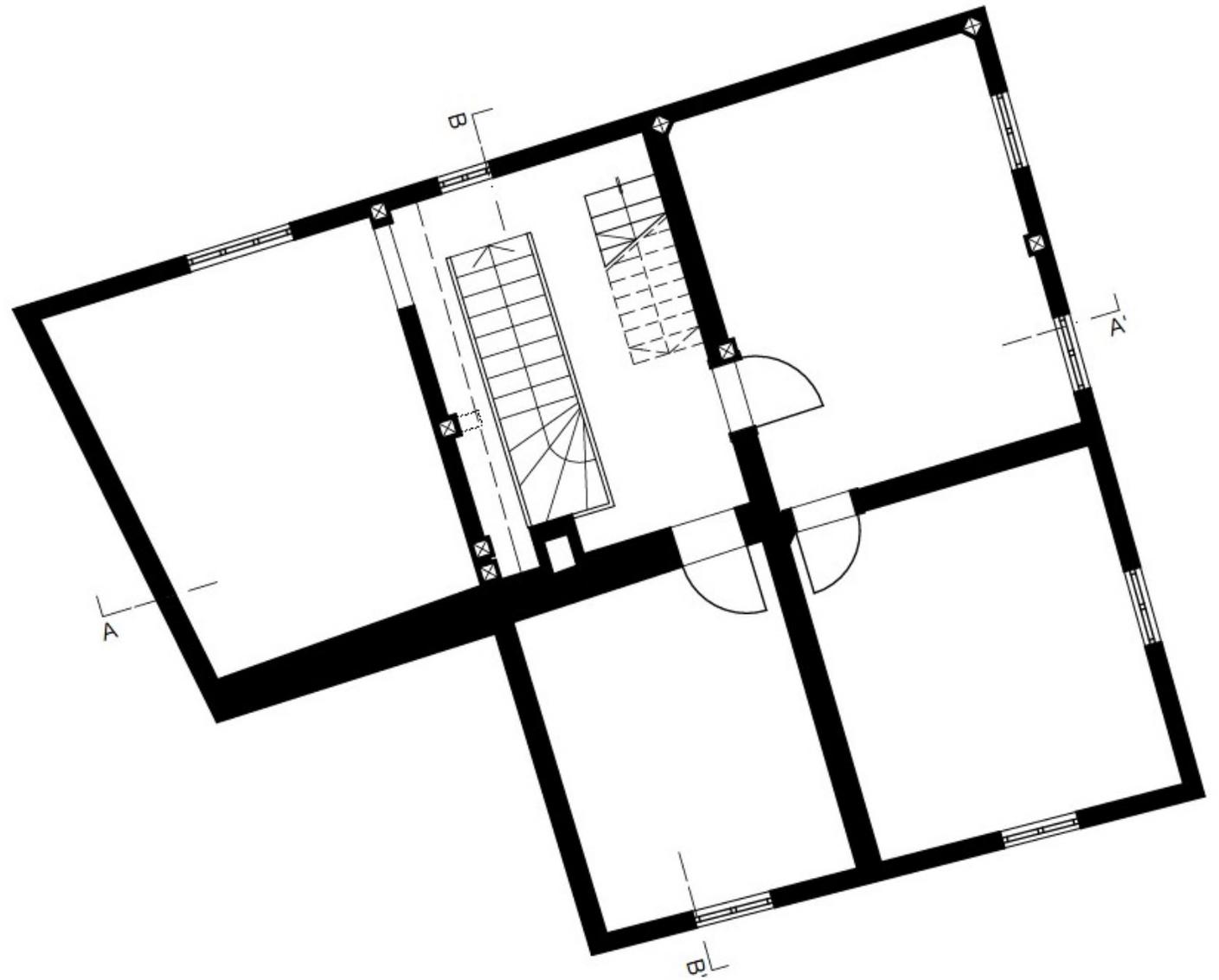
# Grundriss KG



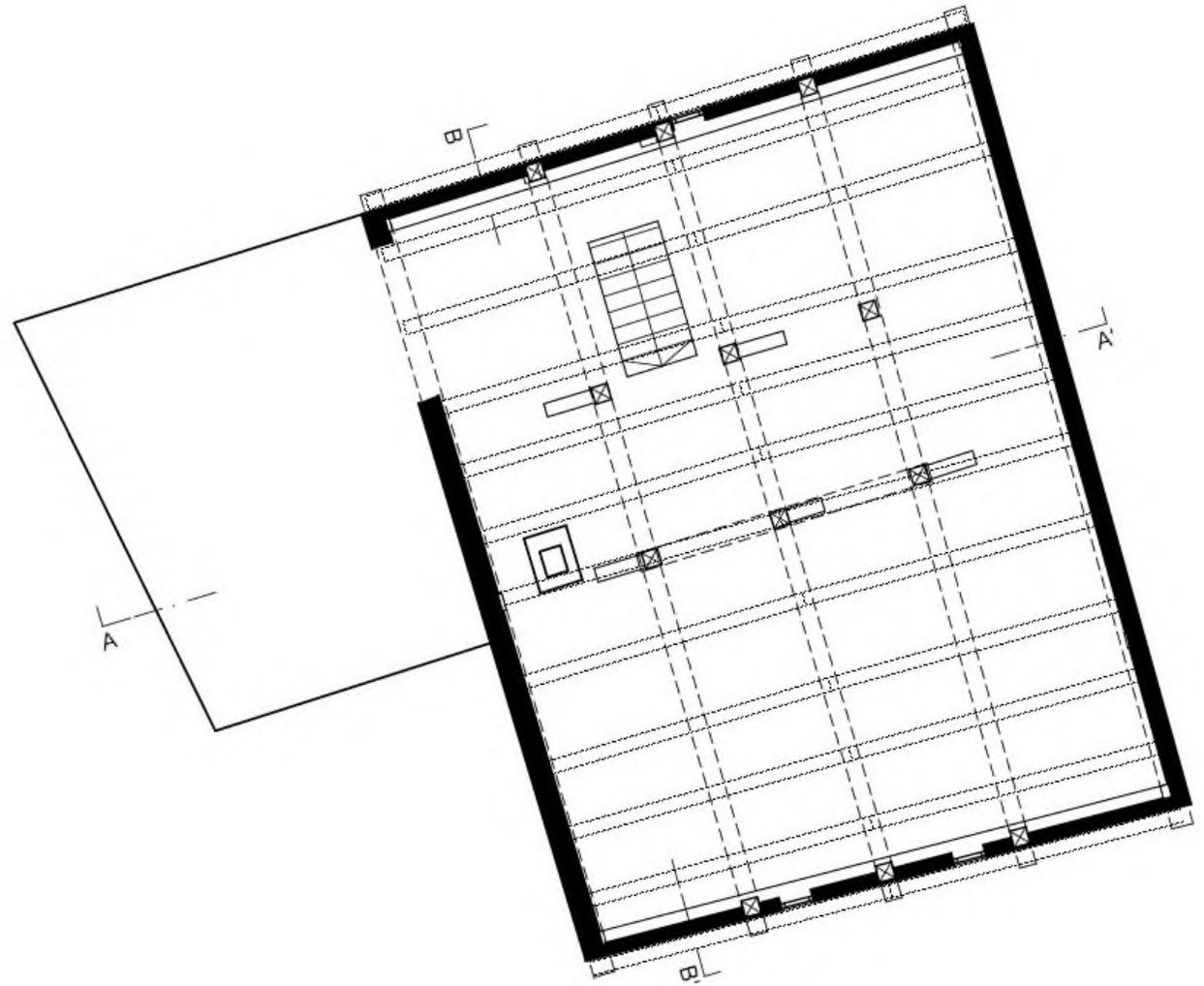
# Grundriss EG



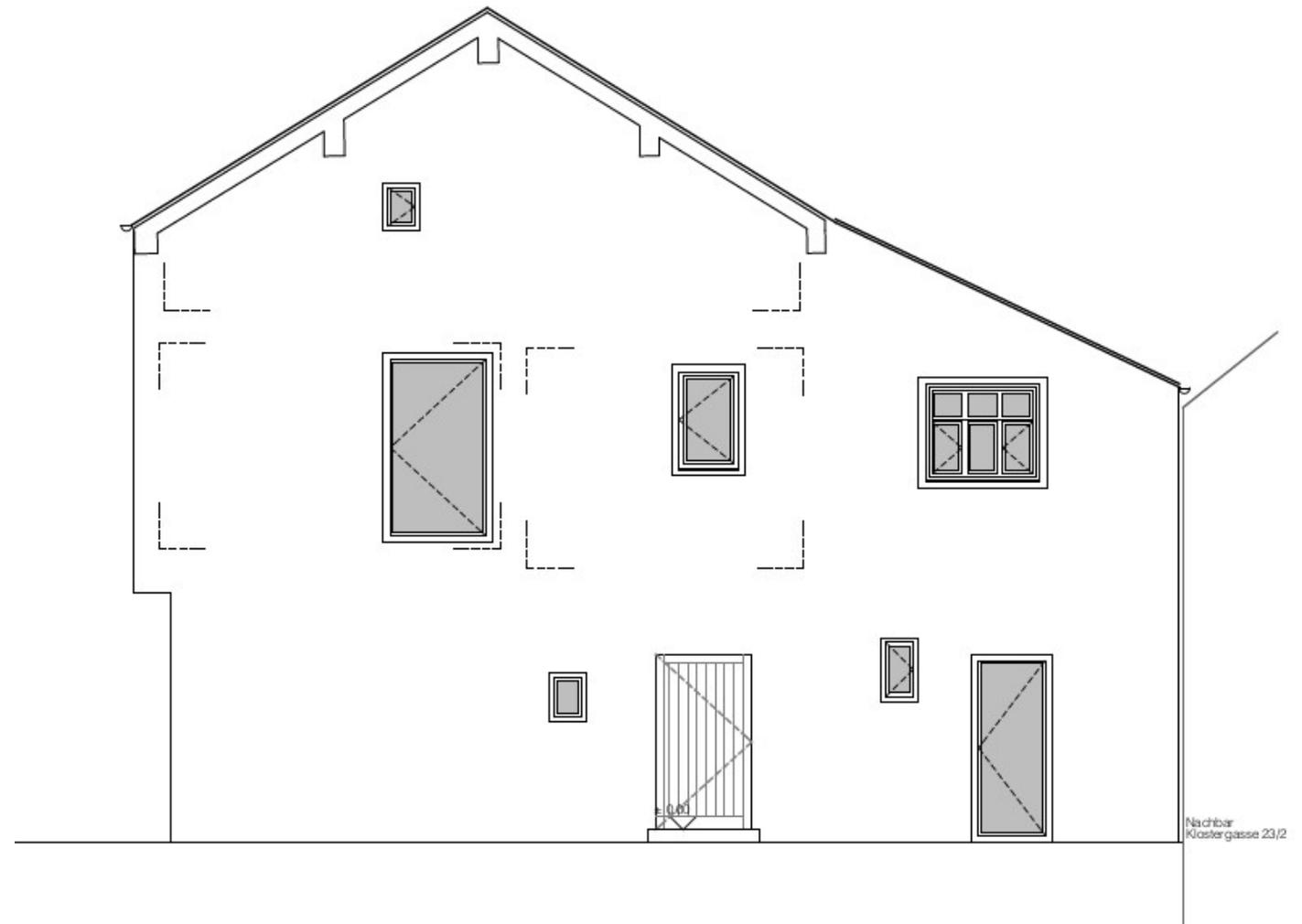
# Grundriss OG



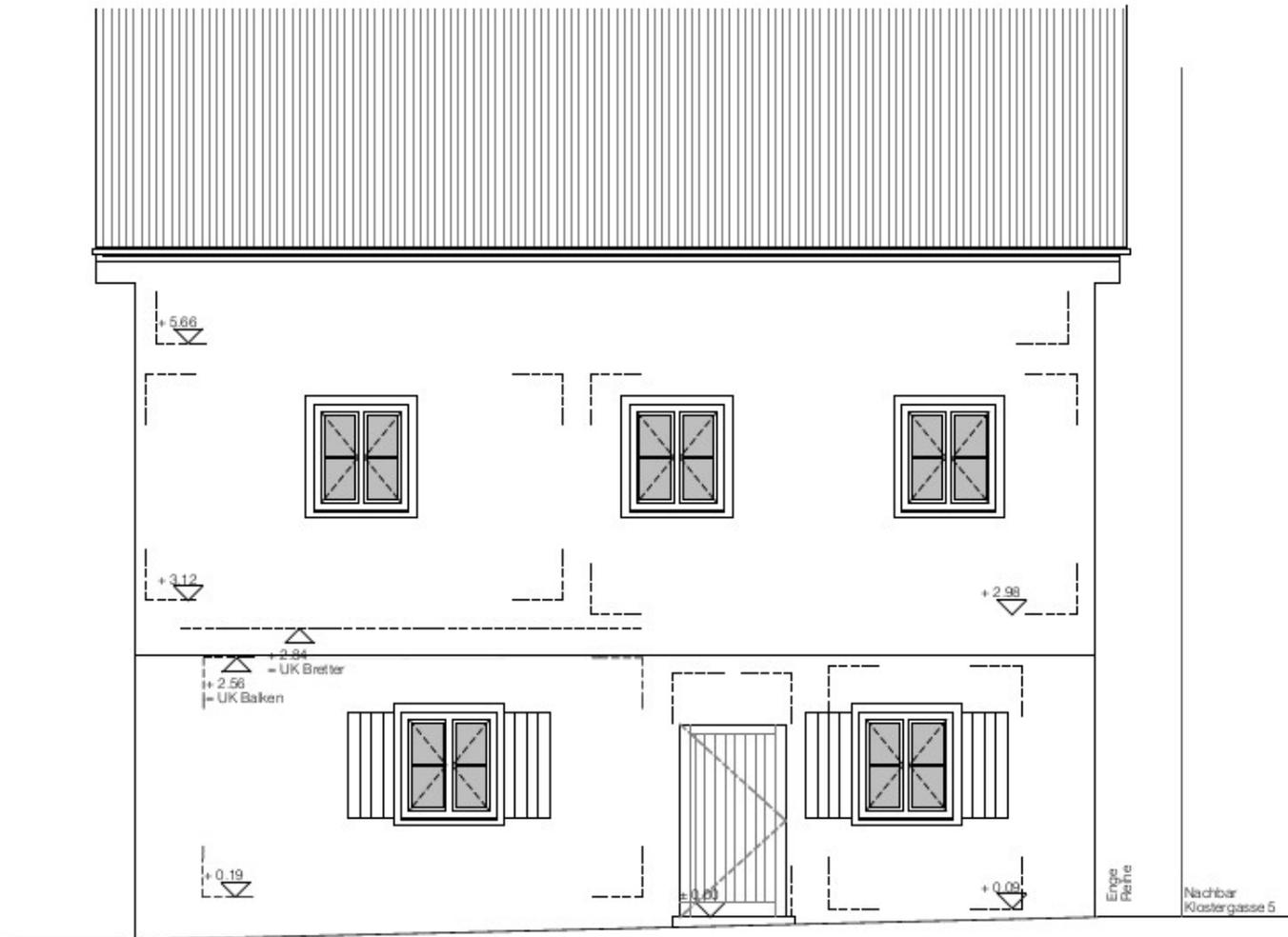
# Grundriss DG



# Ansicht Nord



# Ansicht Ost

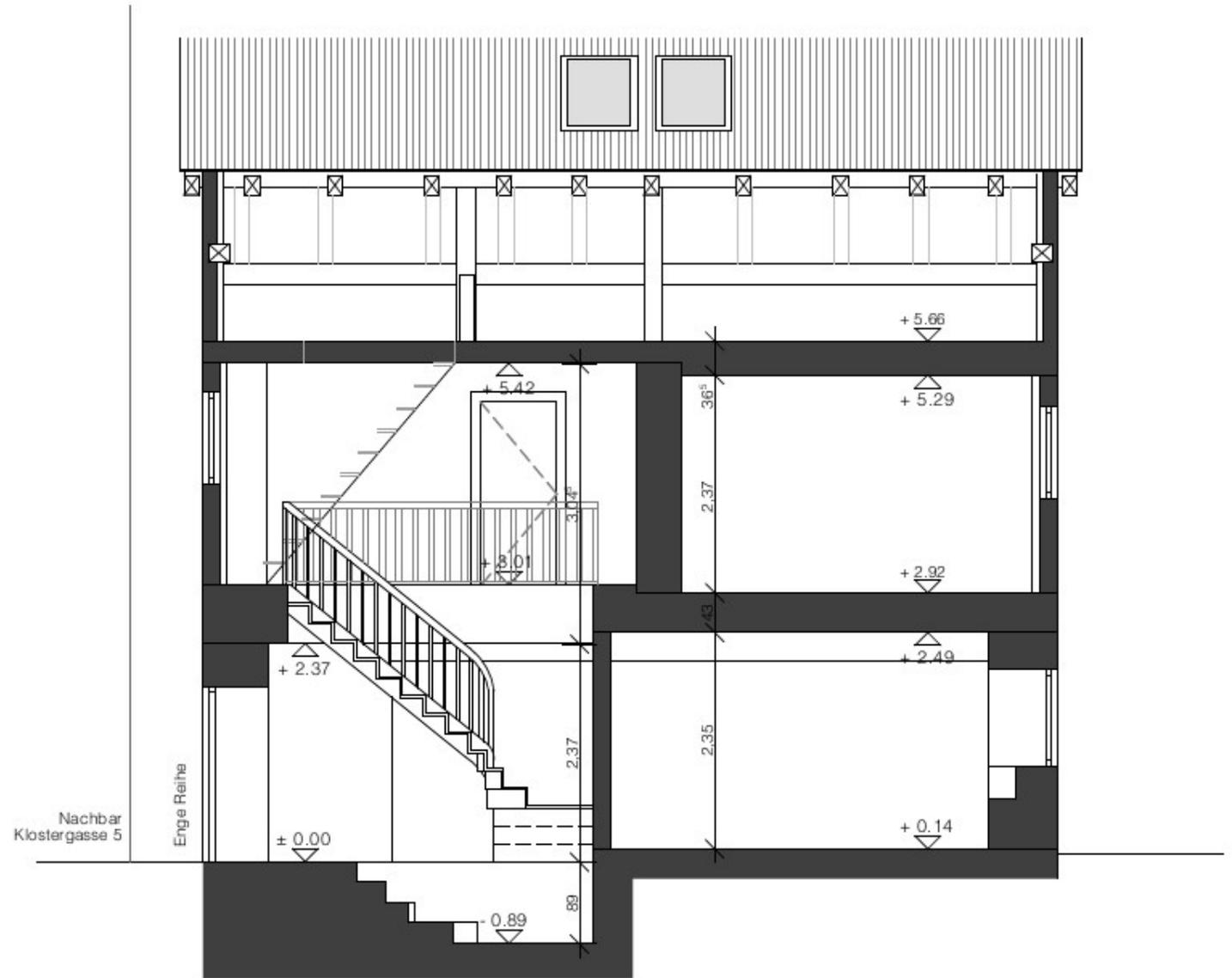


# Ansicht Süd





# Schnitt B-B



# Fotos





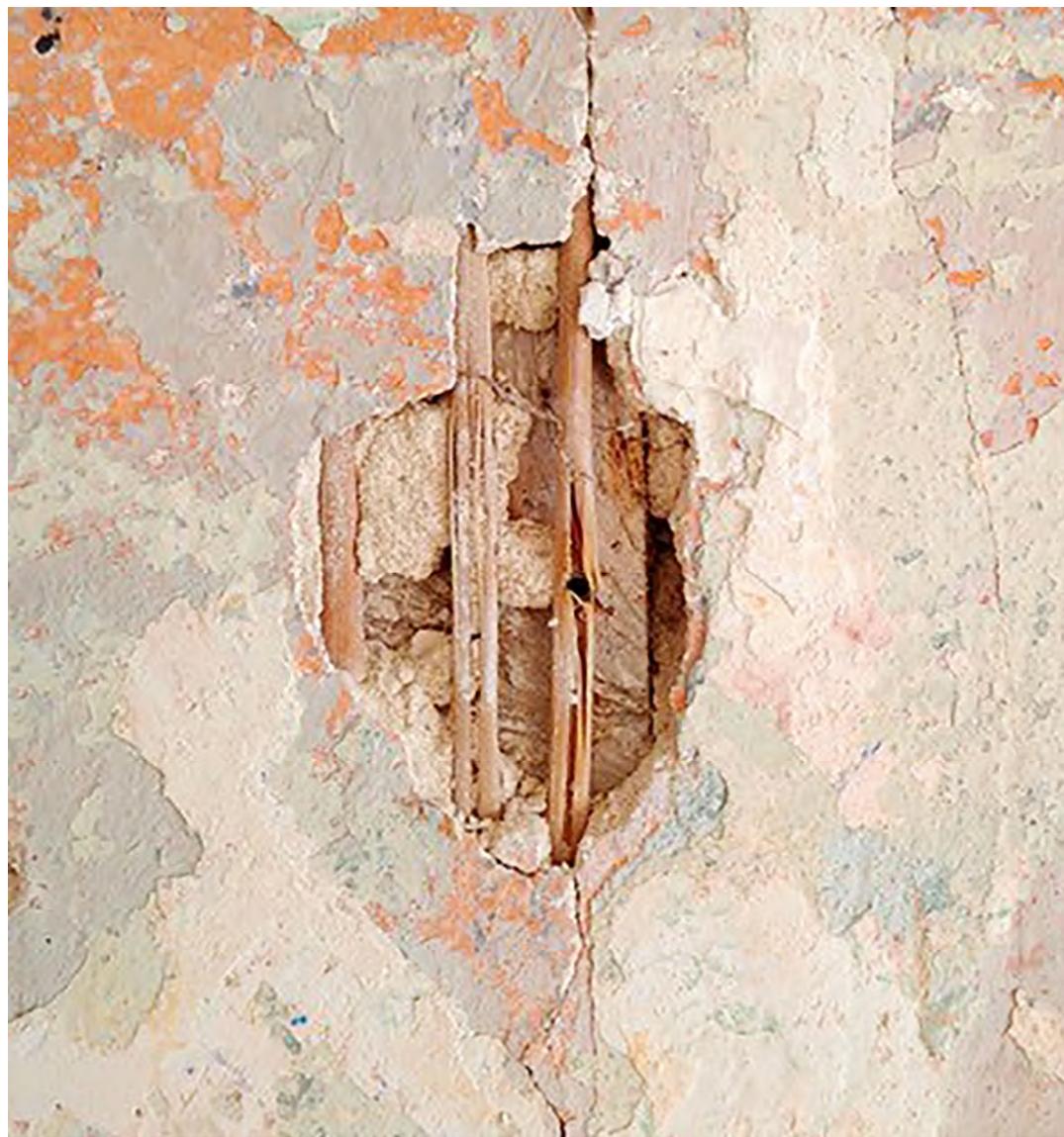


















# Hinweise

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmal-schutz-Immobilie eGbR" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Maklerprovision für den Käufer 4.950,- € + 19 % MwSt. (940,50 €) = 5.890,50 €.

**Die Denkmalschutz Immobilie eGbR**

**Inh. Weckmar**

**Karlshof 1**

**91792 Ellingen**

**\* 09141 – 87 32 101**

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

