



Exposé

Wohnhaus

90613 Großhabersdorf

Kaufpreis: auf Anfrage

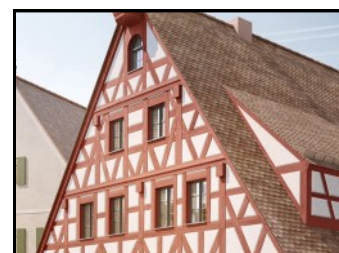


© loomn Architekturkommunikation

Ansprechpartner:
Leonhard Weber
(Eigentümer des Anwesens)

Telefon: 09105 - 12 12
E-Mail: NadjaMichaelaWeber@web.de

Von wegen von gestern - dieses Wohnhaus in bester Ortskernlage hat Großes vor!



© loomn Architekturkommunikation

Wohnfläche: ca. 205 m²

Grundstücksgröße: verhandelbar

Baujahr: 1708

Einzigartiges Einfamilienhaus aus historischem Wohnhaus und modernem Anbau

Nein, so sieht das zum Verkauf stehende Wohnhaus noch nicht aus! Doch schon bald könnte es so weit sein. Ihr Engagement ist gefragt, um den ehemaligen Wohnteil eines typisch fränkischen Wohnstallhauses in ein modernes Einfamilienhaus zu verwandeln. In bester Ortskernlage von Großhabersdorf – in der Metropolregion Nürnberg – ist der verputzte Massivbau mit eindrucksvollem Fachwerkgiebel und breiter Schleppgaube zu finden. Im Jahr 1708 wurde er errichtet und hat nichts von seinem historischen Charme verloren. Im hinteren Gebäudebereich, wo sich ehemals der Wirtschaftsteil befand, kann ein moderner Anbau entstehen, der die ideale Verbindung von Altem und Neuem herstellt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Haben Sie Lust, sich ein Zuhause in Anlehnung an diese Computeranimation zu schaffen?

Das Baudenkmal	Wohnteil eines ehemaligen Wohnstallhauses Zustand: Altbau, stark sanierungsbedürftig Holzfenster Frei
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Verputzter Massivbau mit Fachwerkgiebel
Förderung	Denkmalschutz-Afa Sanierungs-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Nein

Historischer Wohnteil des frühen 18. Jahrhunderts

Der breitangelegte, eingeschossige Satteldachbau kann auf eine eindrucksvolle Vergangenheit zurückblicken. Im Jahr 1708 als Fachwerkbau errichtet, wurden seine Außenmauern vermutlich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in massivem Mauerwerk erneuert. Der aufwendig gestaltete Fachwerkgiebel blieb bis heute in seiner ursprünglichen Form erhalten und bildet den Blickfang des ortsbildprägenden Gebäudes.

Im Inneren des Wohnhauses – mit einer Wohnfläche von ca. 205 m² – zeigt sich immer noch der bauzeitliche Grundriss. Das Erdgeschoss und das 1. Dachgeschoss werden nach wie vor durch einen historischen Querflur erschlossen. Die Ausstattung des Gebäudes hingegen – seine Fenster, Türen, Putzoberflächen etc. – wurde um 1950 erneuert. Unter jüngeren Wand- und Deckenkonstruktionen dürften sich jedoch historische Bohlenbalkendecken, Fachwerkkinnenwände u. ä. verbergen. Diese können im Rahmen einer denkmalgerechten Gesamtinstandsetzung neu entdeckt und in moderne Wohnkonzepte integriert werden.

Eine Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) ist dabei ebenso anzustreben, wie eine behutsame energetische Ertüchtigung (z. B. das Dämmen der obersten Geschossdecken, die Erneuerung der Fenster etc.) des Gebäudes.

Attraktive Erweiterungsmöglichkeiten an der Rückseite des Wohnhauses

An der Nordseite des Bauernhauses befand sich ehemals ein zweiter Wohn-/ Stallteil (Bachstr. 14), der in den 1990er Jahren abgebrochen wurde. Dieser kann unter Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken am rückwärtigen Giebel neu errichtet werden. Wie dies aussehen könnte, zeigt Ihnen die für dieses Baudenkmal erstellte Computeranimation.

Mit einem denkmalverträglichen Anbau lässt sich die Wohnfläche des Hauses vergrößern. Zugleich eröffnen sich neue Nutzungsoptionen. Der historische Wohnteil und sein neu geschaffener Anbau können zu einer baulichen Einheit verschmelzen, die ein einzigartiges Wohngefühl verspricht. Aber auch an eine Verbindung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung – in Form von Büro- oder Geschäftsräumen – kann gedacht werden. Ihrem Ideenreichtum sind – in Absprache mit den zuständigen Behörden – keine Grenzen gesetzt.

Beste Kaufbedingungen für Ihr zukünftiges Zuhause

Als Verkaufspreis werden lediglich der Grundstückswert sowie die Erschließungs- und Nebenkosten berechnet.

Die Grundstücksgröße ist verhandelbar.

Zur Instandsetzung des historischen Bauernhauses steht Ihnen ggf. die Inanspruchnahme von Steuervorteilen und Fördermitteln offen.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen finden Sie im Zentrum von Großhabersdorf, auf halbem Wege zwischen Nürnberg und Ansbach. An die 3.800 Einwohner fühlen sich in der fränkischen Gemeinde in der Metropolregion Nürnberg zu Hause. Sie genießen die ländliche Idylle Ihrer Heimatgemeinde und schätzen die hervorragende Infrastruktur der Region. Landleben in Großstadtnähe, an welchem Ort lässt sich dies besser realisieren?

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs warten in Großhabersdorf auf Sie. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von der Apotheke bis zum Supermarkt – sind fußläufig in wenigen Minuten von Ihrem neuen Anwesen zu erreichen. Ansprechende Gasthäuser mit regionalen und griechischen Spezialitäten laden zur Einkehr ein. Ihre Kinder können die örtlichen Kindertagesstätten oder die Grundschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen im nahegelegenen Fürth oder Nürnberg offen. Für eine gute ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Zahn- und Tierärzte im Ort gesorgt und auch das attraktive Angebot an Arbeitsmöglichkeiten in der Metropolregion Nürnberg spricht für sich.

Erholung, Entspannung und Freizeitspaß werden in Großhabersdorf großgeschrieben. Das größte Naturbad der Region ist am Ortsrand anzutreffen und auch ein Kino, ein Motorsportgelände sowie ein Skihang mit Liftanlage tragen zum Freizeitvergnügen bei. Dazu rufen zahlreiche Vereine des Ortes dazu auf, sich sportlich, kulturell oder sozial zu engagieren. Die typisch fränkische Gemütlichkeit wird dabei natürlich nicht zu kurz kommen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Großhabersdorf garantiert. Nur etwa eine halbe Stunde trennen Sie von Nürnberg (ca. 22 km), Fürth (ca. 23 km) oder Erlangen (ca. 36 km). Ansbach (ca. 21 km) erreichen Sie in nur 20 Minuten. Zudem ist Großhabersdorf an den öffentlichen Nahverkehr des Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) angebunden mit einer Bushaltestelle direkt in Ihrer Straße. Über den Bahnhof Roßtal (ca. 10 km entfernt) haben Sie Anschluss an die S-Bahnlinie S 4, die Roßtal im 20/40 Minutentakt mit Nürnberg und Ansbach verbindet.

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.



© (I. A.) Attraktives Wohngebäude mit modernem Anbau



© (BLfD) Reizender Fachwerkgiebel zur Straßenseite



© (BLfD) Historisches Wohnhaus des 18. Jhds.



© (BLfD) Historischer Fachwerkgiebel



© (I. A.) Eindrucksvoll sanierte Giebelfassade



© (E. d. A.) Derzeit verbretterte Gebäuderückseite



© (I. A.) Attraktiver Anbau mit großzügiger Fensterfront und Solaranlage