



© A. Suffa

Exposé

Wohn- &
Geschäftshaus

91438
Bad Windsheim

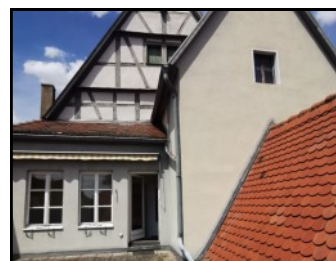
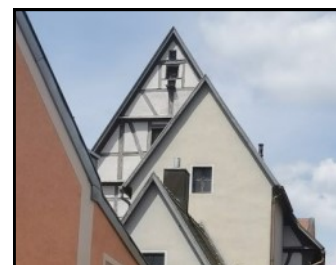
Ansprechpartner:
Anita Suffa
Anita Suffa Immobilien

Telefon: 09161 - 30 95
Mobil: 0172 - 798 70 78
Mail: asuffa@suffa-schwarz.de

Altstadtschatz mit Wow-Effekt - historisches Stadthaus mit unschlagbaren Highlights!



© A. Suffa



Kaufpreis: **350.000,00 €**

Baujahr: 16. Jahrhundert

Wohnfläche: ca. 400 m²

Grundstücksfläche: ca. 481 m²

Attraktives Stadthaus in begehrter Altstadtlage von Bad Windsheim

Ein fränkisches Schmuckstück! Ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit ansprechendem Fachwerkgiebel und historischem Charme! Dieses reizende Stadthaus wartet im Altstadtensemble von Bad Windsheim, im Herzen von Franken, auf Sie. Seine historischen Spuren reichen bis in die 2. Hälfte des 16. Jahrhundert zurück. Sein Erdgeschoss wurde modern erneuert und dient als vermietetes Ladengeschäft. Seine großzügige Wohnung im Obergeschoss lässt keine Wohnwünsche offen. Dazu ist sein Fachwerkgiebel ein historischer Hingucker. Ob Kapitalanlage oder partielle Selbstnutzung, verwirklichen Sie Ihren Traum!

Das Baudenkmal

Wohnhaus

Zustand: Altbau, gepflegt

Ladengeschäfte im EG

Wohnung im OG (6 Zimmer)

Zwei Gewölbekeller (ca. 100 m²)

Dachboden

Dachterrasse

Garten im Innenhof

Garage

Teilweise vermietet

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau mit Fachwerk

Energieträger: Öl

Zentralheizung (Baujahr 2000)

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3,48 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Historisches Wohn- und Geschäftshaus des 16. Jahrhunderts

In der 2. Hälfte des 16. Jahrhunderts wurde der hinreißende Altstadtbau errichtet. Damals wie heute zieht der malerische Fachwerkgiebel des giebelständigen Satteldachbaus die Blicke auf sich. Sein Fachwerk begeistert mit Fußstreben, gelochten Bügen und genasten Andreaskreuzen. Seine grünen Fensterläden unterstreichen die stilvolle Fassade des Altstadtanwesens.

Im Inneren überzeugt das stattliche Gebäude mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 400 m². Dazu verfügt es über zwei Gewölbekeller mit ca. 100 m² Nutzfläche.

Im modern erneuerten Erdgeschoss ist ein Ladengeschäft anzutreffen – mit großem Verkaufsreich, Büro und Lager – auf ca. 190 m² Nutzfläche. Dieses ist derzeit vermietet.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen ca. 175 m² Wohnfläche und ist sehr großzügig geschnitten. Sechs Wohnräume, Küche, Speisekammer, Abstellraum, Bad, getrenntes WC und eine einladende Dachterrasse warten darauf, zu Ihrem neuen Zuhause zu werden. Sowohl die Ausstattung der Wohnung als auch die des Ladens entspricht hohen Ansprüchen.

Auf das Obergeschoss folgt der großzügige Dachbereich mit Fachwerkgiebel, der nicht ausgebaut ist.

Dazu steht Ihnen im Innenhof ein kleiner Garten von ca. 20 m² Größe zur Verfügung.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Zuhause ist Teil des Altstadtensembles von Bad Windsheim. Eingebettet in den Naturpark Steigerwald bietet Bad Windsheim seinen ca. 12.000 Einwohnern alle Annehmlichkeiten einer modernen Kleinstadt. Ob Freizeit-, Erholungs- oder Kurangebote, hier lässt sich das Leben genießen und in eine neue Zukunft starten.

Alles was Sie zum täglichen Leben brauchen, finden Sie in Bad Windsheim. Durch die sehr zentrale Lage Ihres neuen Anwesens sind der Holzmarkt, das fränkische Freilandmuseum und die örtlichen Lokalitäten fußläufig gut zu erreichen. Ihre Kinder können die Kindergärten der Stadt und Schulen jedes Bildungszweiges besuchen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Kaufland, Edeka, Rewe, Norma, Aldi) und Gastronomieangebote stehen Ihnen offen. Diese sind auch mit dem Fahrrad auf gut ausgeschilderten Radwegen zu erreichen. Dazu steht eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit Fachärzten und Kliniken im Notfall für Sie bereit.

Erholung, Sport und Freizeitspaß werden in Bad Windsheim großgeschrieben. Dafür sorgen u. a. die Franken Therme und das fränkische Freilandmuseum. Dazu ist Ihr neuer Wohnort der perfekte Ausgangspunkt für Wanderung zu sonnigen Weinbergen, alten Wäldern und fast endlosen Teichlandschaften. Wer es gerne gesellig mag, ist in einem der zahlreichen Vereine bestens aufgehoben, die zu sportlichem, kulturellem und sozialem Engagement aufrufen.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist in Bad Windsheim garantiert. Nur etwa eine halbe Stunde Fahrzeit trennt Sie von Rothenburg o. d. Tauber (ca. 25 km) oder Ansbach (ca. 36 km). Für den Weg nach Würzburg (ca. 62 km) müssen Sie dank der Nähe zur A7 nur 45 Minuten einplanen. Nicht länger brauchen Sie in die Metropolregion Nürnberg - Fürth - Erlangen. Nürnberg ist in ca. 45 Min. zu erreichen, Fürth in ca. 35 Min. (U-bahn Hardhöhe in ca. 30 Min.) und Erlangen in ca. 50 Min.

Zudem haben Sie vom Bahnhof Bad Windsheim eine gute Bahnanbindung in die Region und darüber hinaus.

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. Suffa) Grüne Oase mitten in der Altstadt



© (A. Suffa) Historisches Kleinod mit Fachwerkgiebel



© (A. Suffa) Hinreißender Garten im Innenhof



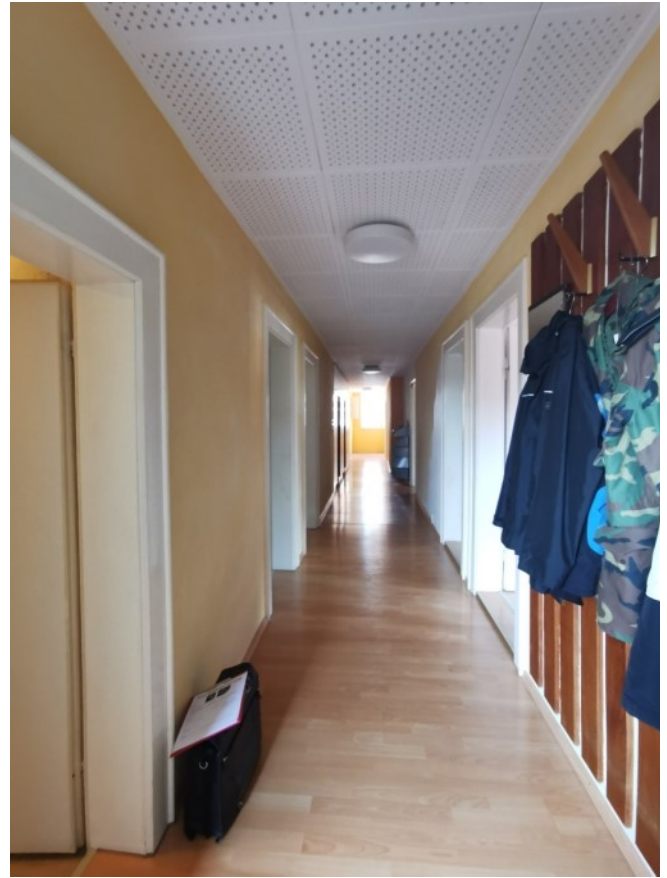
© (A, Suffa) Attraktiver Altstadtbau



© (A. Suffa) Ansprechende Dachterrasse



© (A. Suffa) Wohnraum mit historischem Charme



© (A. Suffa) Großzügige Wohnung im OG



© (A. Suffa) Ansprechendes Schlafzimmer



© (A. Suffa) Große Küche



© (A. Suffa) Stilvolles Badezimmer