



KS IMMOBILIEN



## Steuern sparen - Historisches Altstadtduo im Sanierungsgebiet

Bambergerstraße 5-7  
91413 Neustadt an der Aisch  
Deutschland



## DATEN IM ÜBERBLICK

### Details

Einheitennummer	15
Kategorie	Kauf – Anlageobjekt
Unterkategorie	Wohn-/Geschäftshaus
Baujahr ca.	1670
Objektzustand	teilsaniert
Letzte Modernisierung	2001
Denkmalschutzobjekt	Ja
Verfügbar ab	sofort

### Preise

Preis	440.000 €
Preis/m <sup>2</sup>	866,14 €
Anzahl Parkplätze	4
Stellplatz-Preis	15.000 €
Käuferprovision	3,57%

### Flächen

Etagenanzahl	2
Wohnfläche ca.	318 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	508 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca.	200 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	190 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche ca.	508 m <sup>2</sup>

### Ausstattung

Keller	Ja
--------	----

### Energie

Energieausweis	wird nicht benötigt
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas

### Entfernungen

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	2 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	20 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	5 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	45 Min.



## OBJEKTBSCHREIBUNG

Steuern sparen! Dieses historische Altstadtduo erwartet Sie im Herzen der fränkischen Kleinstadt Neustadt a. d. Aisch. Die Bambergerstraße 5-7 besteht aus zwei zusammenhängenden Gebäuden: Das wunderschöne Fachwerkhaus aus dem Jahr 1670 steht hierbei unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal). Die Gebäude liegen im Sanierungsgebiet - so fällt auch die äußere Hülle des Massivbaus unter Ensembleschutz.

Zur Immobilie gehören außerdem 4 überdachte Stellplätze, die über eine separate Zufahrt im Innenhof erreicht werden. Diese werden für zzgl. 15.000 EUR pro Stellplatz verkauft.

Für sämtliche Maßnahmen, die der Erhaltung des Baudenkmals dienen, dürfen Sie auf Steuervorteile und Fördermittel hoffen. Nutzen Sie die erhöhte steuerliche Abschreibung für Baudenkmäler oder die Sanierungs-Afa. Für vermietete Objekte gemäß §§ 7 i, h EStG und für Ihr eigengenutztes Gebäude gemäß § 10 f EstG. Je nach Höhe des Sanierungskosten-Eigenanteils und des persönlichen Steuersatzes können hier erhebliche steuerliche Einsparungen möglich sein. Fragen Sie Ihren Steuerberater! Die baulichen Maßnahmen und geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.



## LAGEBESCHREIBUNG

Die 13.000 Einwohner-Stadt Neustadt Aisch bietet Ihnen nicht nur eine charmante Altstadt sondern auch sämtliche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie eine umfassende medizinische Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten sowie einem Krankenhaus.

In Neustadt a. d. Aisch finden Sie auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt, ob allein, mit der Familie oder im Verein. Die hohe Lebensqualität der Region wird durch ein abwechslungsreiches Kultur-, Freizeit- und Sportangebot unterstrichen: Museen, lokale (Sport)vereine und Fitnessstudios lassen bei der Freizeitgestaltung keine Wünsche offen. Eingebettet zwischen den Naturparks Steigerwald und Frankenhöhe lädt die Umgebung zur aktiven Erholung ein.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die Lage an der B8 und B470 ermöglicht optimale Verbindungen nach Nürnberg und Würzburg, die in etwa 40 bzw. 50 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Auch Bamberg ist nur etwa 50 km entfernt. Durch die nahe Anbindung an die Autobahnen A73, A3, A6, A7 und A9 sind Sie in alle Richtungen flexibel und schnell unterwegs.

Zusätzlich bietet der Bahnhof Neustadt a. d. Aisch eine hervorragende Anbindung an den Regional- und Fernverkehr (RB, RE) Richtung Würzburg, Fürth und Nürnberg.



## AUSSTATTUNG

Das Objekt wird durch die Teilungserklärung in eine Ladeneinheit und vier weitere Wohnungen im 1. und 2. OG aufgeteilt. Zu den Einheiten gehören 4 Stellplätze im überdachten Innenhof.

Der Ladeneinheit wurde bereits 2001 aufwändig saniert und war bis 2019 als Café genutzt. Eine Kundentoilette, Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter und Lagerflächen verteilen sich für die Ladeneinheit auf ca. 190 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche.

Mit dem Ausbau der Wohnungen in den Obergeschossen wurde bereits gestartet (Sichtung Bausubstanz, Teilentkernung). Auf ca. 318 m<sup>2</sup> Wohnfläche können – im Rahmen einer denkmalgerechten Sanierung – mehrere Wohnungen unterschiedlicher Größe hausübergreifend entstehen.

### Stichworte

- Zustand: Altbau, teilsaniert
- Gewölbekeller, Kellerräume
- 4 Stellplätze im überdachten Hof für zzgl. 15.000 EUR/Stellplatz
- Einzeldenkmal (Fachwerkhaus)
- Ensembleschutz (Sanierungsgebiet)
- Erhöhte steuerliche Abschreibung-Denkmal-AfA oder Sanierungs-Afa möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)
- Zuschüsse und Förderungen möglich (Absprache mit dem BLfD nötig)



KS IMMOBILIEN

---

## **SONSTIGES**

Gerne können wir einen Besichtigungstermin vor Ort vereinbaren - kontaktieren Sie uns direkt per E-Mail unter [info@immobilien-ks.com](mailto:info@immobilien-ks.com) oder über das Immowelt-Kontaktformular.

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr KS Immobilien Team



Türsturz-Eingang



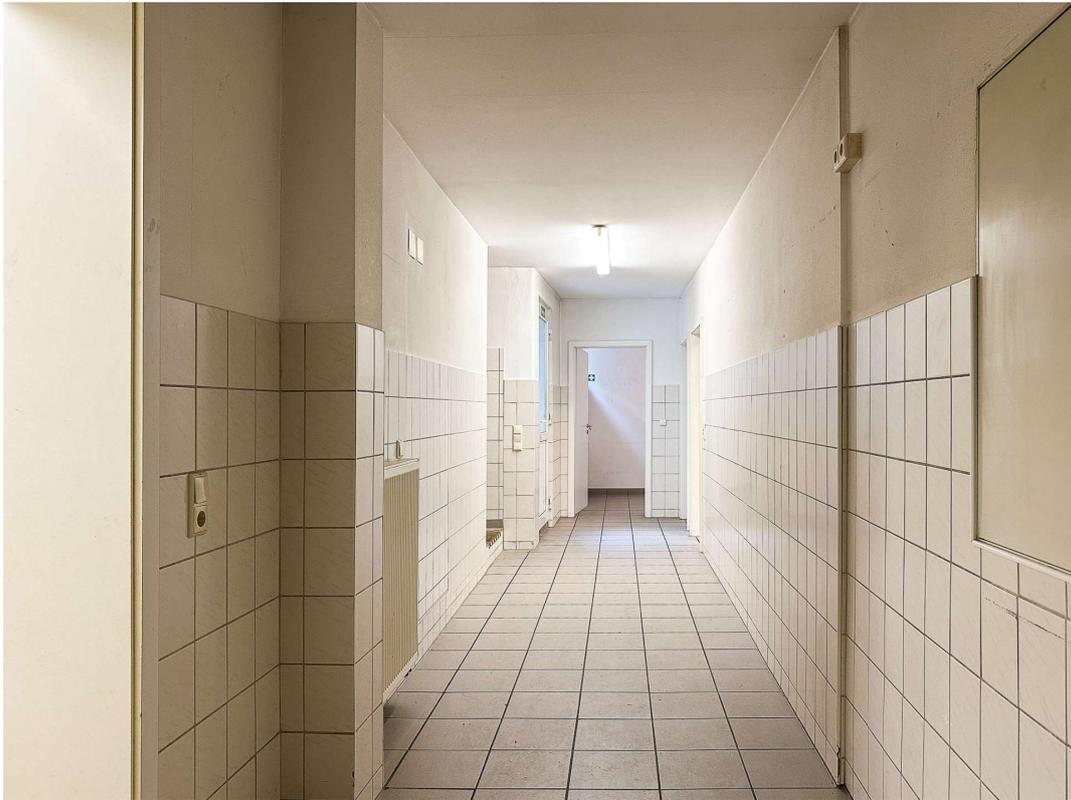
Ladentheke Bäckerei/Cafe



Laden - Cafe



Laden - Cafe 2



Laden - Flur



Laden - MitarbeiterWC



Laden - MitarbeiterWC 2



Laden - Abstellraum



Laden - MitarbeiterGarderobe



1.OG - Entkernung



1. OG - Zimmer



2.OG - Zimmer



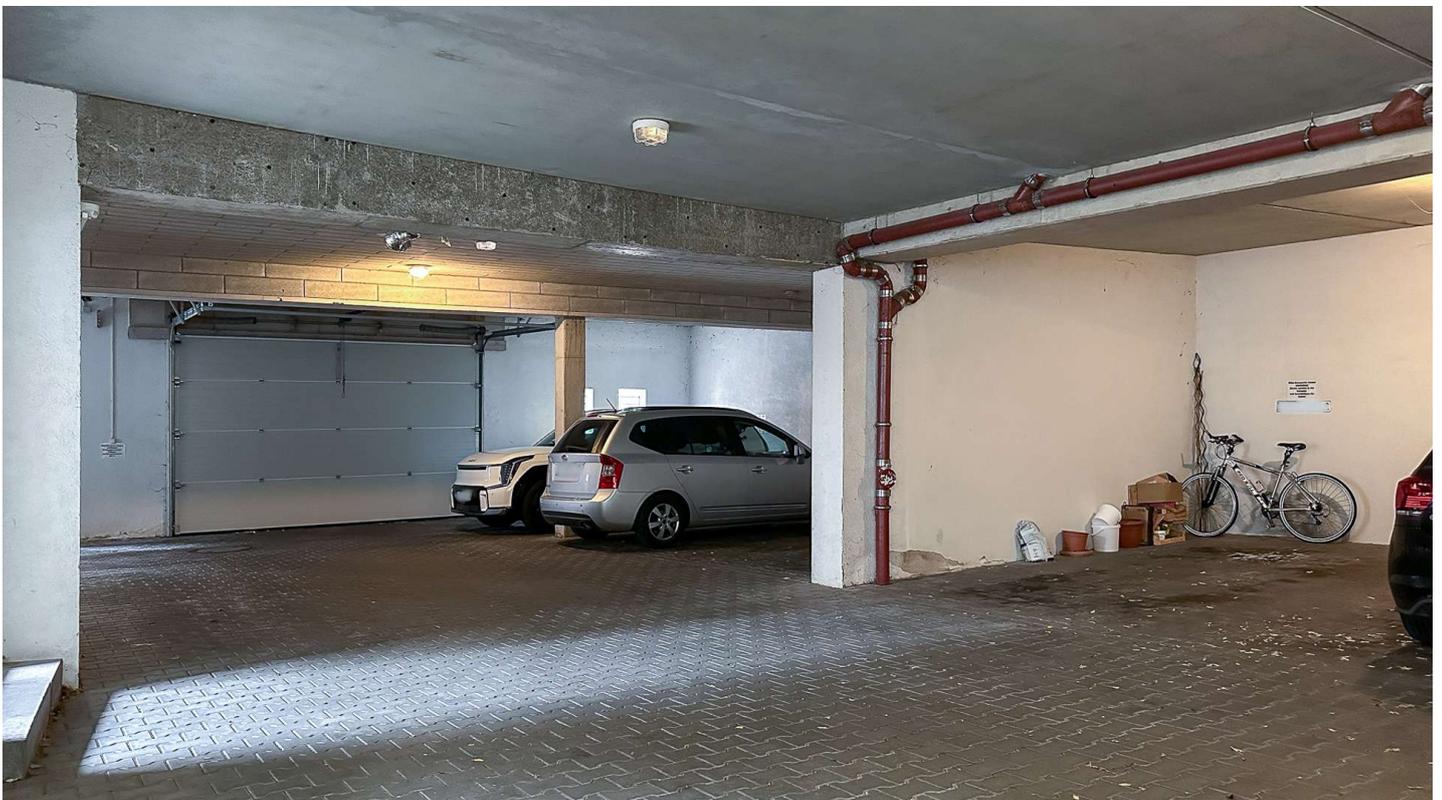
Treppenhaus - 1./2.OG



Aussicht - DG



Überdachter Innenhof - Einfahrt



Überdachter Innenhof - Stellplätze



KS IMMOBILIEN

---

## NOTIZEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN



Sophie Knörr  
KS Immobilien  
Johann-Geismann-Str. 9  
90763 Fürth  
Mobil: +49 152 280 493 17  
Homepage: [www.immobilien-ks.com](http://www.immobilien-ks.com)  
E-Mail: [info@immobilien-ks.com](mailto:info@immobilien-ks.com)