

92342 Freystadt

HEGERICH: Neuer Preis - Charakterhaus mit steuerlichem Extra - Denkmal-AfA macht's möglich!



Kaufpreis

158.000 €

Wohnfläche

180 m²

Zimmer

6

Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien
GmbH**

Charlotte Link

0911 1316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Grundstücksfläche	240 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	158.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges. MwSt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	sanierungsbedürftig

Ausstattung

Bad	
Abstellraum	ja
Stellplatzart	Freiplatz

Objekt-Titel

HEGERICH: Neuer Preis - Charakterhaus mit steuerlichem Extra - Denkmal-AfA macht's möglich!

Lage-Beschreibung

Das sanierungsbedürftige, ensemblesgeschützte Bauernhaus befindet sich im Herzen der historischen Altstadt von Freystadt, einer Stadt im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz. Freystadt ist bekannt für seinen mittelalterlichen Stadtgrundriss und seine gut erhaltene Bausubstanz aus dem 17. und 18. Jahrhundert.

Die Straße verläuft parallel zum großzügigen Marktplatz und ist Teil des Ensembles der Altstadt, das durch seine planmäßige Anlage mit gerundeten Ecken und breiten Straßen beeindruckt. Der Marktplatz wird von zwei historischen Stadttoren begrenzt und beherbergt das freistehende Rathaus aus dem Jahr 1665, das einen zentralen Blickfang bildet.

Die Straße selbst zeichnet sich durch ihre historischen Gebäude aus, die den Charme der Altstadt unterstreichen. Der Name der Straße weist auf die historische Bedeutung des nahegelegenen Mühlbachs hin, der durch eine Schwallanlage aufgestaut werden konnte, um im Verteidigungsfall zusätzlichen Schutz durch Überflutung zu bieten.

.....
Online-ID:
PZAPLTRT
.....

Objekt-Nr.:
WG50447
.....



vr-wohnen.de
**Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken**

Freystadt bietet eine hohe Lebensqualität mit einer gesunden Infrastruktur und landschaftlicher Idylle. Die Stadt verfügt über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen, die das Leben in der Altstadt besonders attraktiv machen.

Das Bauernhaus bietet somit nicht nur die Möglichkeit, ein historisches Gebäude zu revitalisieren, sondern auch Teil einer lebendigen und geschichtsträchtigen Gemeinschaft zu werden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Ensemblesgeschütztes Bauernhaus mit historischem Charme
- Sanierungsbedürftiger Zustand – viel Potenzial für individuelle Gestaltung
- Besondere Abschreibung durch Denkmal AfA möglich
- Keine Unterkellerung
- Drei Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und ausbaufähiges Dachgeschoss
- Ca. 180 m² Wohnfläche mit 6 Zimmern
- Grundstück mit ca. 240 m² Fläche
- Terrasse und zusätzlicher Lagerraum

Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde, ensemblesgeschützte Altstadthaus im Herzen von Freystadt bietet die seltene Gelegenheit, ein Stück Geschichte mit neuem Leben zu füllen. Auf rund 180 m² Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, entfaltet sich ein Haus voller Charakter, das Platz für kreative Ideen und individuelle Wohnkonzepte bietet – jetzt zu einem besonders attraktiven Preis.

Das Gebäude beeindruckt durch seine traditionelle Bauweise, solide Substanz und authentische Details vergangener Zeiten. Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Wohn- und Aufenthaltsräume, das Obergeschoss bietet weitere Wohn- und Schlafräume, und das ausbaufähige Dachgeschoss eröffnet zusätzlichen Gestaltungsspielraum.

Das ca. 240 m² große Grundstück verfügt über eine gemütliche Terrasse für entspannte Stunden im Freien sowie einen separaten Lagerraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight:

Die rückwärtige Fassade ist – trotz Ensembleschutz – nach Rücksprache mit dem Denkmalamt flexibel gestaltbar. Nach hinten sind Balkone und große Fensterfronten möglich, auf dem Dach können Dachgauben realisiert werden, und auch die Innenaufteilung lässt sich individuell anpassen.

Darüber hinaus eröffnen sich durch die Denkmal-AfA nach §§ 7h, 7i EStG attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, die das Objekt auch für Kapitalanleger interessant machen.

AUSSTATTUNG:

- Ensemblesgeschütztes Altstadthaus mit historischem Charme
- Flexible Gestaltung der Innenaufteilung sowie der rückwärtigen Fassade (große Fensterfronten/Balkone) sowie Dachgauben möglich – Rücksprache mit Denkmalamt erfolgt
- Solide Grundstruktur – kein Abrissobjekt
- Altstadtlage mit guter Anbindung (A3 über Neumarkt und A9 über Hilpoltstein und Allersberg; ICE und RE)
- Denkmal-AfA (§§ 7h, 7i EStG) – steuerliche Abschreibung möglich
- Drei Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss, ausbaufähiges Dachgeschoss
- Wohnfläche ca. 180 m² mit 6 Zimmern
- Grundstück ca. 240 m²
- Terrasse und zusätzlicher Lagerraum
- Keine Unterkellerung

sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

Impressionen





