



92342 Freystadt

HEGERICH: Sanierungsbedürftiges, Ensemblegeschütztes Bauernhaus - mit Steuervorteil "Denkmal AfA"



180.000 €

Kaufpreis

180 m²

Wohnfläche

240 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort
denkmalgeschützt	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	180.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1900
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 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



Beschreibung

Dieses charmante, ensemblesgeschützte Bauernhaus in Freystadt bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein historisches Gebäude mit Charakter und Geschichte zu neuem Leben zu erwecken. Das sanierungsbedürftige Anwesen erstreckt sich über drei Etagen – Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausbaufähiges Dachgeschoss – und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 180 m², verteilt auf insgesamt 6 Zimmer.

Das Bauernhaus beeindruckt mit seiner traditionellen Bauweise, die sich durch historische Elemente und eine solide Grundsubstanz auszeichnet. Das Erdgeschoss beherbergt großzügige Wohn- und Aufenthaltsräume, während das Obergeschoss weitere Wohn- und Schlafräume bietet. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und ermöglicht zusätzlichen Wohnraum nach individuellen Vorstellungen.

Das Grundstück umfasst ca. 240 m² und bietet neben der Wohnfläche eine gemütliche Terrasse, die sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende im Freien eignet. Zudem gehört ein separater Lagerraum zum Anwesen, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen: Durch die anstehende Denkmalschutzsanierung eröffnen sich besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß §§ 7h, 7i EStG (Denkmal-AfA). Dies bietet nicht nur die Chance, ein historisches Juwel nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, sondern dabei auch finanziell von attraktiven Steuervorteilen zu profitieren.

Dieses Anwesen ist eine hervorragende Gelegenheit für Liebhaber historischer Gebäude, die den Charme vergangener Zeiten bewahren und mit einer individuellen Sanierung ihr Traumhaus schaffen möchten. Mit seiner zentralen Lage in der Altstadt von Freystadt bietet das Objekt nicht nur eine malerische Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an Infrastruktur und Nahversorgung. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Objekt inspirieren und verwirklichen Sie Ihre Vision eines stilvollen Wohnens im historischen Ambiente!

Lage

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.

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.



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!

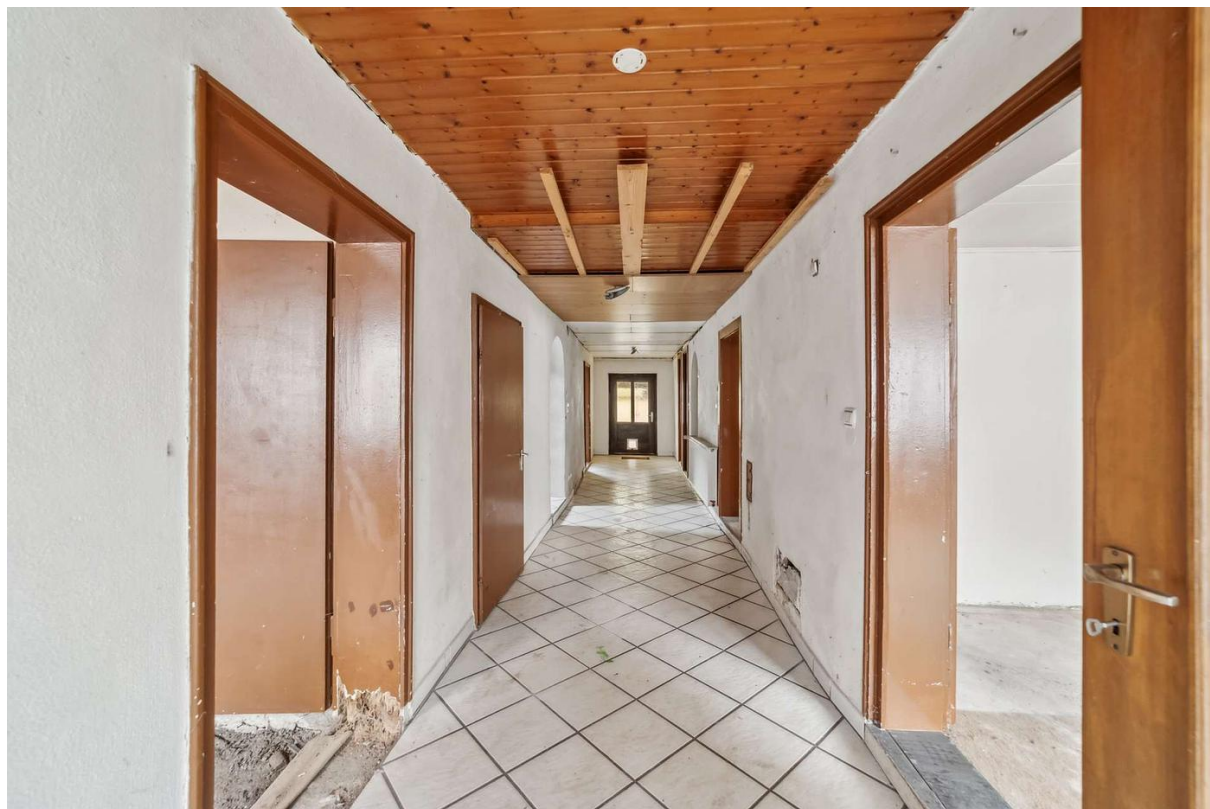
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

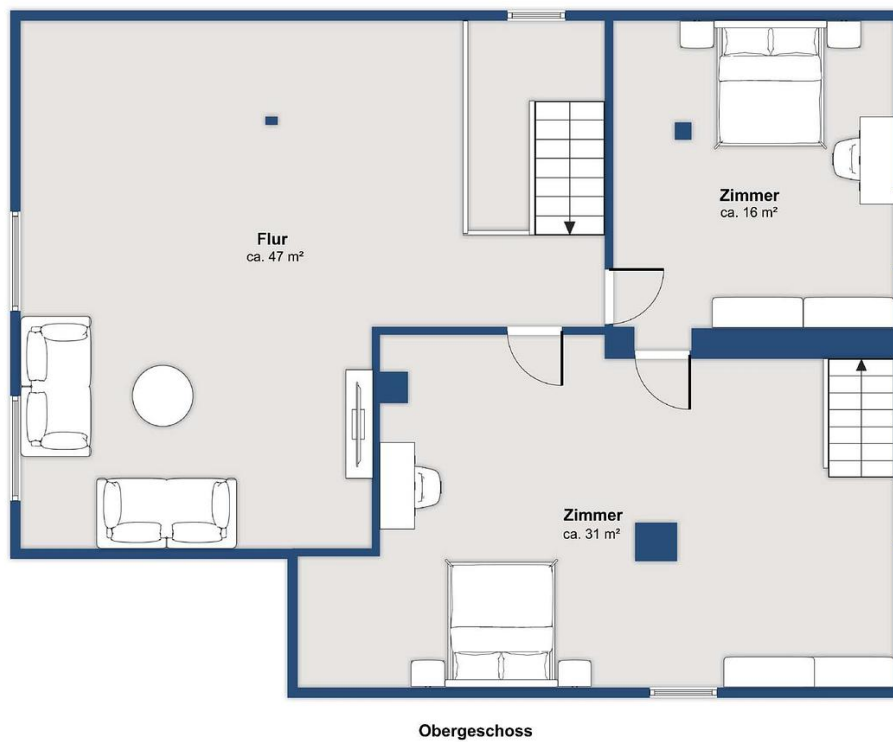
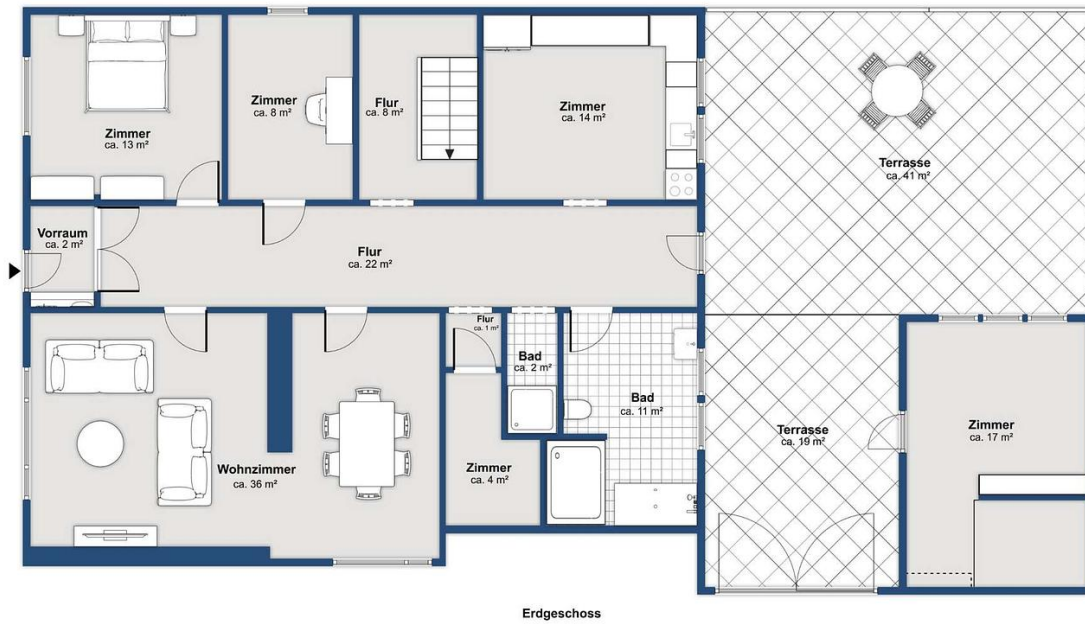


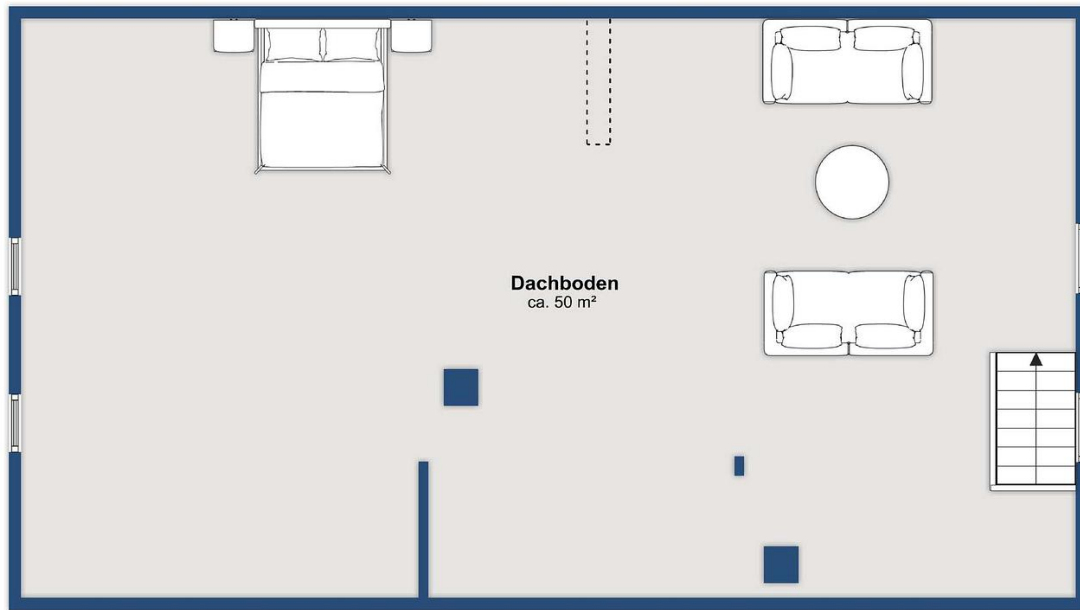












Dachgeschoss