Fürstenfeldbruck

# Das steckt Geschichte drin - Historisches Ackerbürgerhaus in innerstädtischer Bestlage!

***Objektnummer: C2420012***

**KAUFPREIS:** 650.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 175 $m^2$ • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 625 $m^2$

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | C2420012 |
| Wohnfläche | ca. 175 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Baujahr | 1609 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 650.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | KEIN |

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Die Immobilie

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Ein erster Eindruck

Attraktives Ackerbürgeranwesen mit historischem Wohngebäude im Stadtzentrum von Fürstenfeldbruck Eine kleine Hofanlage in bester Innenstadtlage! Ein Wohngebäude mit historischem Kern! Ein Ackerbürgeranwesen, dessen Zukunft jetzt beginnt! Im Stadtzentrum von Fürstenfeldbruck, der attraktiven Kreisstadt im Westen von München, ist das ansprechende Anwesen zu finden, dessen denkmalgeschütztes Wohnhaus auf eine bedeutende Geschichte zurückblicken kann. Bereits im Jahr 1609 – noch vor dem Dreißigjährigen Krieg – ist der stattliche Steildachbau im Kern entstanden. Dieser präsentiert sich heute als zeitgemäßes Wohngebäude, dessen massives Mauerwerk komplett verputzt und verkleidet ist. Sein original erhaltener Dachbereich erzählt von der Vergangenheit, doch der beeindruckende Bau hat die Zukunft fest im Blick. Sie haben es jetzt in der Hand, wohin die Reise geht! Wie immer Ihre Pläne aussehen, eine denkmalgerechte, mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmte Instandsetzung des Gebäudes ist der Schlüssel zum Erfolg. Bevor Sie mit dieser starten, ist eine Voruntersuchung mit Schadenskartierung und Instandsetzungsplanung durch ein denkmalerfahrenes Planungsbüro anzustreben, welche ggf. vom Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden kann. Bei der anschließenden Sanierung sollte der historische Grundriss respektiert werden. Zugleich sollte der Dachstuhl und ggf. noch vorhandene Ausstattung – wie etwa historische Türlaibungen und Türblätter – erhalten bleiben. Auf zeitgemäßen Wohnkomfort müssen Sie in Ihrem neuen Zuhause auf keinen Fall verzichten. Moderne Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) kann angebracht werden und auch an denkmalgerechte energetische Maßnahmen (Dämmung der obersten Geschossdecken, Ertüchtigung der Fenster etc.) ist zu denken. Für alle mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Maßnahmen, die der Erhaltung des Wohnhauses dienen, dürfen Sie auf Steuererleichterungen und ggf. Fördermittel hoffen. Ihr zukünftiges Anwesen liegt auf einem ca. 625 m² großen Grundstück. Neben dem historischen Wohnhaus gehören 4 unterschiedlich große Wirtschaftsgebäude zu Ihrem Anwesen, die den Innenhof des ehem. Ackerbürgeranwesens umschließen. Da die Nebengebäude – wie etwa die Scheune, das Stallgebäude und die Garage – nicht denkmalgeschützt sind, ist ein Abbruch - in Absprache mit den zuständigen Behörden - ggf. denkbar. Förderung : Das Anwesen liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Für das Wohngebäude (ein Einzeldenkmal) kommen bei Instandsetzung neben etwaigen Zuschüssen (z. B. aus staatlicher Städtebau- oder Denkmalförderung) nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers Steuererleichterungen nach § 7h EStG oder §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. § 10g EStG in Betracht. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Bestlage in Fürstenfeldbruck
* Verschiedene Möglichkeiten zur Sanierung und ggf. ein weiterer Neubau möglich
* Gute Verkehrsanbindung
* Sehr gute Infrastruktur
* Ärzte, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten fussläufig erreichbar

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Alles zum Standort

Fürstenfeldbruck befindet sich im Westen der Landeshauptstadt München und erfreut sich weiterhin zunehmender Beliebtheit. Dies liegt nicht zuletzt an der hervorragenden Infrastruktur als auch an den vielen kulturellen Veranstaltungen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und weiterbildende Schulen sind in der Nähe bequem erreichbar. Die Immobilie befindet sich im Stadtzentrum. Durch die bevorstehende Umwidmung des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck in ein ein neues Stadtgebiet mit vielen neuen Arbeitsplätzen wird Fürstenfeldbruck auch weiterhin ein extrem beliebter Standort für Investoren bleiben. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die S-Bahn-Station "Fürstenfeldbruck" (Linie S4) sowie vielen Busverbindungen und diversen Express-Busverbindungen ausgezeichnet gegeben. Mit der S-Bahn erreicht man in 30 Minuten die Innenstadt von München und in 15 Minuten Pasing. Mit dem Pkw erreicht man über die B2 oder die B471 ebenfalls schnell die Landeshauptstadt und hat mit der A8 und der A99 zwei wichtige Anschlüsse an das Autobahnnetz. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Fürstenfeldbruck: 39.683 (Stand: 30.12.2022) Kaufkraftindex Fürstenfeldbruck: Kaufkraft pro Einwohner in € 29.144 Kaufkraftindex von 122,6 Arbeitslosenquote Fürstenfeldbruck: 3,2 % (Stand Juni 2024) Infrastruktur Fernbahnhof = ca. 18 km Flughafen München = ca. 55 km Landesgrenze Österreich = ca. 120 km A99 = ca. 10 km A96 = ca. 12 km A8 = ca. 13 km

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: C2420012 - 82256 Fürstenfeldbruck**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120  München - Commercial
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com