

Hausensemble Mälzerei mit 6 WE und Innenhof

Schwabach-Innenstadt

Objekt-Telegramm

Grundbuch:	Gemarkung Schwabach, Fl.Nr. 100
Einheiten:	6 Wohnungen, 1 Garage
Baujahr:	1866
Baubeginn geplant:	Juli 2017
Bezug geplant:	Juni 2018
Bezug garantiert:	September 2018
Fertigstellung garantiert :	Dez. 2018 (inkl. Außenanlagen)
Wohnfläche gesamt:	ca. 547m ²
Keller:	nein
Terrassen/Balkone:	ja
Abstellraum/-räume:	in Wohnung/Dachboden
Investitionsvolumen WE:	EUR 129.728 bis 426.090.-
Investitionsvolumen gesamt:	EUR 1.913.000.-



Denkmalschutz/erhöhte AfA:	ja, gemäß §§7h und 10f EstG
Sanierungsanteil:	ca. 70 %
Altbauanteil:	ca. 25 % (2,5% á 40 Jahre)
Kaufpreis/m ² Wfl.	EUR 3.200.- bis 3.500.-
Mieterwartung kalt/m ² :	EUR 10.-
KfW-Förderdarlehen:	Programm 151: bis EUR 100.000 pro WE
KfW-Effizienzhaus Standard:	Denkmal
Tilgungszuschuss:	bis 12,5% der Darlehenssumme pro WE
Hausverwaltung (ggf.):	je WE mtl. EUR 20.-
Sondereigentumsverwaltung:	je WE mtl. EUR 25.- (optional)
Instandhaltungsrücklage:	je m ² Wfl. mtl.: EUR 0,33
Zahlungsweise:	MaBV
TÜV-/Qualitäts-Controlling:	ja

Objekt-Beschreibung

Das ensemblesgeschützte Hofensemble, eine ehemalige Mälzerei am Poujolsberg, liegt idyllisch im Zentrum Schwabachs (Sanierungsgebiet), einen Steinwurf vom Fluss (Schwabach) und nur wenige Meter von der zentralen Einkaufsstraße und vom Königsplatz/Rathaus entfernt. Die Wohnungen werden über den Poujolsberg und den Innenhof erschlossen und erhalten Terrassen und Balkone. Die umfassende Sanierung ist Grundlage für die Wertbeständigkeit in der Zukunft. Die moderne Ausstattung ergänzt das historische Ambiente: Dachgauben, moderne Holzisolierfenster mit Denkmalsprossen, Kassetentüren, Massivholzparkett, Handtuchheizkörper, Feinsteinzeugfliesen und moderne Sanitärausstattung.

Standort-Daten

Einwohner Stadt Schwabach:	41.000 (Stand: 12/2015)
Bevölkerungsentwicklung:	+ ca. 400 EW = ca. +1% p.a.
Direktes Einzugsgebiet:	177.500 Einwohner
Stadt Nürnberg:	526.920 Einw. (12/2015)
Wirtschaftsregion/Mittelfranken:	1.716.000 Einwohner
Metropolregion Nürnberg:	3.500.000 Einwohner
Arbeitslosenquote:	3,8% (BRD 6,4%)
Kaufkraftindex:	110,6 (2016; BRD: 100)

Verkehrsanbindung

Autobahn:	A6 (A9 und A3)
Bundesstraße:	B2 und B466
Bahn:	1,3km. Hauptlinie NBG-MUC
S-Bahn:	1,3km. Linie NBG-Roth (12min bis HBF NBG)
Flughafen NBG:	25km

Bauträger: HG Bau GmbH, Nürnberg

Vertrieb: WOHNWERT Immobilien, Nürnberg