Sanierungsabschreibung: Hochwertige Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit 2 Balkons und 360°-Blick

Preis: 348.160 €

Artikel

Artikelnummer #117695

Anbieter

Beyer Immobilien
Telefon: 0761-7699290
Fax: 0761 88 1717 57
Hermann-Herder-Str. 4, 79104 Freiburg im Breisgau, Deutschland

Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote

Preis

Preis: 348.160 €
Provision: 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Preis Stellplatz / Garage: 0 €
Anzahl Stellplätze: 2

Details

Wohnfläche: 87,04 (m²)
Anzahl Zimmer: 2,5
Anzahl Badezimmer: 1

Sanierungsabschreibung: Hochwertige Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit 2 Balkons und 360°-Blick

Preis: 348.160 €

Objektbeschreibung

Beschreibung: Das Objekt Sonnestube, eine im Sanierungsgebiet liegende ehemalige Gaststube befindet sich im idyllischen, sonnigen Sexau. Es wird Ihnen modernes Wohnen in einem charmanten Altbau ermöglichen - mit viel Komfort und Privatsphäre. Nach der Sanierung des Objektes wird sich die Architektur des Altbaus zeigen: großzügiges Ambiente mit hochwertiger Ausstattung und Bauqualität vereinen sich, um heutige Komfortbedürfnisse und Wohnwünsche erlebbar zu machen. Alle Informationen, Daten, Angaben und Fotos erhalten Sie in unserem ausführlichen Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Verfügbarkeit ab: 4. Quartal 2018
Lage: Das Objekt befindet sich im idyllischen, sonnigen Sexau - 10 Minuten vom romantischen Städtchen Waldkirch und nur 15 Minuten von Freiburg und ca. 70 Minuten vom EuroAirport und Flughafen Straßburg/Entzheim entfernt. Eine Bushaltestelle mit Anschluss nach Freiburg ist 50m entfernt. Der nächste Bahnhof liegt 3km entfernt in Buchholz mit Zügen Richtung Freiburg und Elzach. Am Eingang zum Brettental, wo der Schwarzwald in die Rheinebene übergeht, liegt der gemütliche und gastfreundliche Ferienort im Landkreis Emmendingen, etwa 15 km nördlich von Freiburg. Die Gemarkung der selbstständigen Gemeinde ist 1.636ha groß. Die Einwohnerzahl beträgt zur Zeit ca. 3.200 Einwohner und ist steigend. Hightech-Firmen aus dem Medizin- & Motorenbereich haben sich hier angesiedelt. Durch die nur 12km entfernte Autobahn A5 und die Rheintalstrecke der Bundesbahn ist Sexau mit den Hauptverkehrsadern der Region verbunden. Klimatisch liegt Sexau in der sonnenreichsten und wärmsten Gegend Deutschlands, was sich für den Obst- und Weinbau günstig auswirkt. Das Gasthaus Sonnestube im Ortskern von Sexau wurde gegen Ende des 18. Jahrhunderts errichtet. Es ist ein Wahrzeichen der Gemeinde und steht im historischen Mittelpunkt des Ortes in Laufdistanz zu Lebensmittelgeschäften und öffentlichen Einrichtungen. Alle Wohnungen profitieren von dem wunderschönen, unverbauten Blick in die unberührte Natur. Durch die Südwest- bis Südost-Lage haben Sie ganztägig wunderschönes Licht in den Räumlichkeiten. Die Wohnung verfügt über zwei) eigene, großzügige Balkone und einen Stellplatz oder Carport vor Ort. Ein zusätzlicher Stellplatz ist in ca. 200m Entfernung von der Gemeinde für das Gebäude angelegt.
Weitere Angaben / Freitext: STEUERN SPAREN DURCH SANIERUNGSABSCHREIBUNG Eine Sanierungsabschreibung wird für Immobilien, die in einem festgelegten Sanierungs- oder städtebaulichem Entwicklungsgebiet liegen, welches von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Baubehörden und dem Sanierungsträger ausgewiesen wird, angewendet. Diese Gebiete werden temporär festgelegt und steuerlich gefördert. Nur während dieser Zeit besteht die Möglichkeit, Modernisierungsmaßnahmen unter bestimmten Bedingungen für Investoren und Selbstbewohner sehr lukrativ zu gestalten: 1. Kapitalanleger können 8 Jahre 9% und 4 Jahre 7% der anzuerkennenden Wiederherstellungskosten nach §7h EStG (Sanierungsabschreibung für Immobilien) steuerlich geltend machen 2. Zusätzlich werden 50 Jahre 2% auf die Altsubstanz gem. §7 Abs. 4 EStG (lineare AfA) angerechnet 3. Eigennutzer können 10 Jahre 9% der anzuerkennenden Wiederherstellungskosten (Sanierungsaufwand) gem. §10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) ansetzen Im Bereich der Sanierungs-Immobilie liegt das Risiko im Erwerb der Wohnung, der im nicht sanierten Zustand erfolgen muss, um die volle Höhe der Sanierungsabschreibung in Anspruch nehmen zu können. Die Feststellung und Anerkennung der steuerlichen Absetzbarkeit erfolgt erst nach Beendigung der Baumaßnahme durch das Finanzamt. Sie haben als Investor das Risiko, dass die prognostizierte Anerkennung der steuerlichen Abschreibung gegebenenfalls von der tatsächlichen abweichen kann.

Sanierungsabschreibung: Hochwertige Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit 2 Balkons und 360°-Blick

Preis: 348.160 €

Objektnummer: 1331

Weitere Details & Energie

Baujahr: 1820
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Bedarf/ Verbrauch: 29,4 (kWh/(m²*a))
Energieeffizienzklasse: A+
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten: Ja
Wesentlicher Energieträger: Gas
Heizungsart: Zentralheizung

Sanierungsabschreibung: Hochwertige Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit 2 Balkons und 360°-Blick

Preis: 348.160 €

Beschreibung

Das Objekt Sonnestube, eine im Sanierungsgebiet liegende ehemalige Gaststube befindet sich im idyllischen, sonnigen Sexau. Es wird Ihnen modernes Wohnen in einem charmanten Altbau ermöglichen - mit viel Komfort und Privatsphäre. Nach der Sanierung des Objektes wird sich die Architektur des Altbaus zeigen: großzügiges Ambiente mit hochwertiger Ausstattung und Bauqualität vereinen sich, um heutige Komfortbedürfnisse und Wohnwünsche erlebbar zu machen. Alle Informationen, Daten, Angaben und Fotos erhalten Sie in unserem ausführlichen Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Verfügbarkeit ab: 4. Quartal 2018

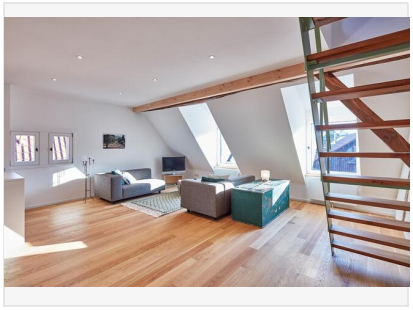
Objekt Standort

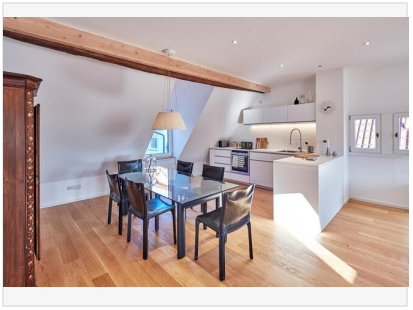
1, Sexau (Gemeinde), Am Reichenbächle, 79350 Sexau, Deutschland

Sanierungsabschreibung: Hochwertige Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit 2 Balkons und 360°-Blick

Preis: 348.160 €

Produktbilder

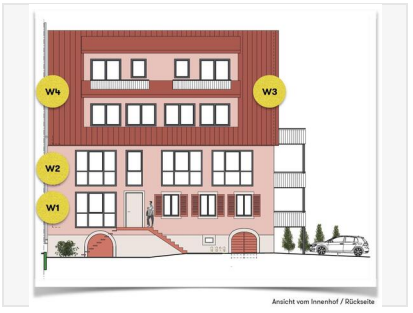


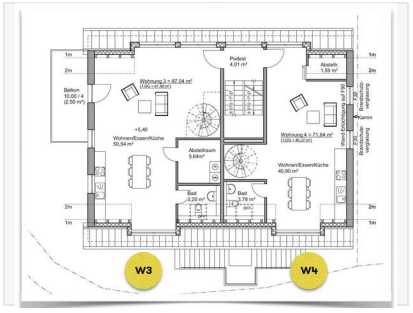
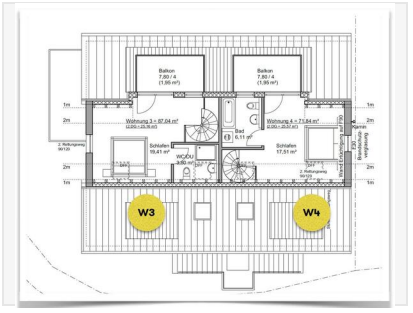


Beispiel der Badezimmergestaltung

Bodentiefe Fenster in Kombination mit historischen Fenstern lassen in W1 & W2 viel Licht hinein

Beispiel eines Looks für die Innengestaltung



Ansicht vom Innenhof / Rückseite

Visualisierung der sanierten Sonnenstube / Südfassade