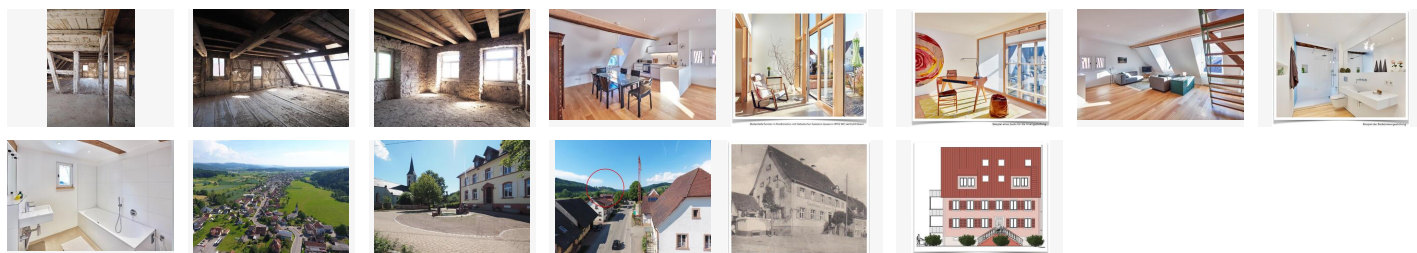


Sanierungsabschreibung: Hochwertige Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon und 360°-Blick

Preis: 294.544 €



Artikel

Artikelnummer #116792

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: 294.544 €
Provision: 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Preis Stellplatz / Garage: 0 €
Anzahl Stellplätze: 2

Details

Wohnfläche: 71,84 (m²)
Anzahl Zimmer: 2,5
Anzahl Badezimmer: 1

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

Preis: 294.544 €

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. Es handelt sich hierbei um eine loftartige Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit offenem Grundriss und Wendeltreppe sowie Fernblick - nicht nur vom Balkon aus - in die umgebenden Weinberge und zur Hochburg. Die Wohnung erstreckt sich nach Osten und verfügt über einen großen und offenen Wohn-/Essbereich inkl. offener Küche. Ein kleiner Abstellraum bietet Stauraum. Angrenzend an den Küchenbereich befindet sich ein Gäste-WC. Über eine Wendeltreppe gelangt man in die zweite Ebene der Wohnung. Dort befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zu einem Nordbalkon. Das angrenzende Badezimmer verfügt über eine Wanne, einen Waschmaschinenanschluss und ein Fenster. Alle Wohnräume erhalten eine innen liegende Wärmedämmung und zwischen den Etagen einen Trittschallschutz und werden mit edlem Eichenparkett ausgelegt. Küchenzeilen und Bäder werden stilvoll gefliest. Moderne Armaturen und Sanitäreinrichtungen werden installiert. Eine Video-Schließanlage sorgt für Sicherheit. Die Innenausstattung wird individuell nach Ihren Wünschen konzipiert - modern oder klassisch, offen oder gemütlich - Sie definieren Ihren Wohnraum. Tatsache ist: Sie entscheiden sich für einen neuen Lebensraum der Extraklasse und für ein Maximum an Weitblick, der sich nicht nur in den großzügigen Wohn- und Essbereichen beweist. Viel Licht dringt durch die reihum platzierten Fenster mit Blick auf das dörfliche Leben und die Natur inmitten einer intakten Gemeinde. Durch das Energiekonzept werden der Vorgaben eines KfW-Förderprogramms nutzbar (KfW 100), das Sie zur Finanzierung nutzen können. Der Innenhof wird als Ruheinsel freundlich gestaltet und bezieht das Nebenhaus mit ein. Stellplätze - auf Wunsch mit Carport - für PKW und Fahrräder rahmen die Freiflächen ein. 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 Laufristanz zu Lebensmittelgeschäften und öffentlichen Einrichtungen. Die Wohnung profitiert 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 einen eigenen, großzügigen Balkon 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,

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

Preis: 294.544 €

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.

Objektnummer: 1332

Weitere Details & Energie

Baujahr: 2018**Heizungsart:** Zentralheizung

Ausstattung

- charmante, klassische Südfassade - moderne Nordfassade mit zum Teil bodentiefen, dreifach verglasten Fenstern, die ein modernes, lichtdurchlässiges Wohnen ermöglichen - Blick auf den begrünten, angelegten Innenhof, der durch eine Mauer von der Straße abgeschildert wird - Holzfenster mit Aluminiumfensterklappläden oder Jalousien - Farbkonzept angepasst an die ehemalige Sonnentube und den historischen Ortskern von Sexau - hohe Räume, zum Teil bodentiefe Holzfenster sorgen für ein großzügiges Wohngefühl - die Dachgeschosswohnung besticht durch einen 360-Grad-Blick in den Schwarzwald, in die Rheinebene und auf die Hochburg - 1 Balkon mit Blick in die Weinberge und den Schwarzwald und zur Burganlage „Hochburg“ - großzügiger, offener Wohn-/Ess-/Kochbereich - 1 Schlafetage - Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinen- und Trockneranschluss - separates Gäste-WC - Abstellkammer - eigenes Kellerabteil für Sportutensilien, Vorräte, etc. - hochwertiges Eichenparkett und Holzfenster aus regionalem Weißtannenholz - Innenisolation (nachhaltig und feuchtigkeitsregulierend) - 2 PKW- und 1 Fahrradstellplatz - KfW 100 (Kreditanstalt für Wiederaufbau) - alle angrenzenden Straßen werden zu einer 30er-Zone abgestuft

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

Preis: 294.544 €

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. Es handelt sich hierbei um eine loftartige Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung mit offenem Grundriss und Wendeltreppe sowie Fernblick - nicht nur vom Balkon aus - in die umgebenden Weinberge und zur Hochburg. Die Wohnung erstreckt sich nach Osten und verfügt über einen großen und offenen Wohn-/Essbereich inkl. offener Küche. Ein kleiner Abstellraum bietet Stauraum. Angrenzend an den Küchenbereich befindet sich ein Gäste-WC. Über eine Wendeltreppe gelangt man in die zweite Ebene der Wohnung. Dort befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zu einem Nordbalkon. Das angrenzende Badezimmer verfügt über eine Wanne, einen Waschmaschinenanschluss und ein Fenster. Alle Wohnräume erhalten eine innen liegende Wärmedämmung und zwischen den Etagen einen Trittschallschutz und werden mit edlem Eichenparkett ausgelegt. Küchenzeilen und Bäder werden stilvoll gefliest. Moderne Armaturen und Sanitäreinrichtungen werden installiert. Eine Video-Schließanlage sorgt für Sicherheit. Die Innenausstattung wird individuell nach Ihren Wünschen konzipiert - modern oder klassisch, offen oder gemütlich - Sie definieren Ihren Wohnraum. Tatsache ist: Sie entscheiden sich für einen neuen Lebensraum der Extraklasse und für ein Maximum an Weitblick, der sich nicht nur in den großzügigen Wohn- und Essbereichen beweist. Viel Licht dringt durch die reihum platzierten Fenster mit Blick auf das dörfliche Leben und die Natur inmitten einer intakten Gemeinde. Durch das Energiekonzept werden der Vorgaben eines KfW-Förderprogramms nutzbar (KfW 100), das Sie zur Finanzierung nutzen können. Der Innenhof wird als Ruheinsel freundlich gestaltet und bezieht das Nebenhaus mit ein. Stellplätze - auf Wunsch mit Carport - für PKW und Fahrräder rahmen die Freiflächen ein. Verfügbarkeit ab: 4. Quartal 2018

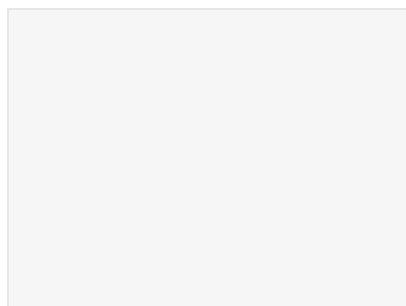
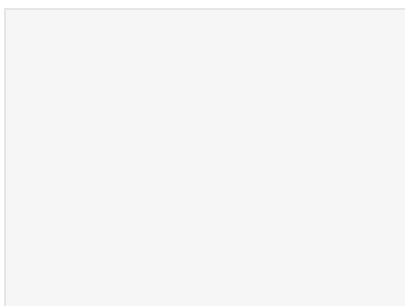
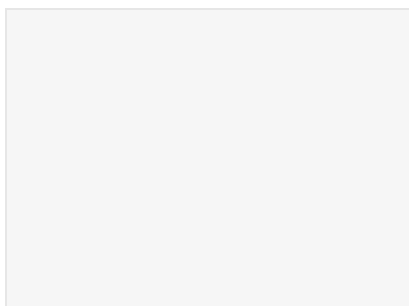
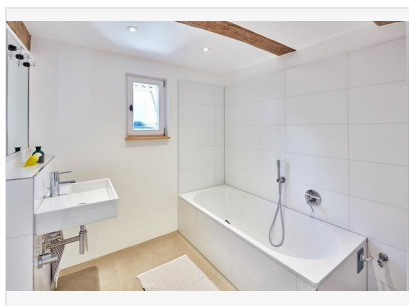
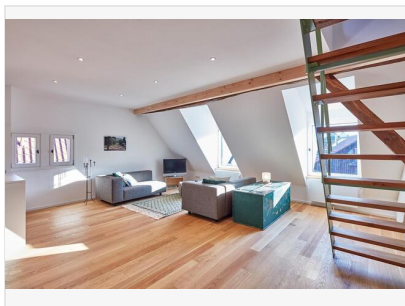
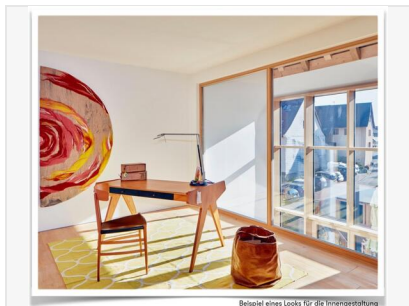
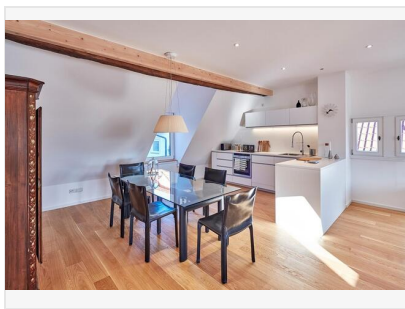
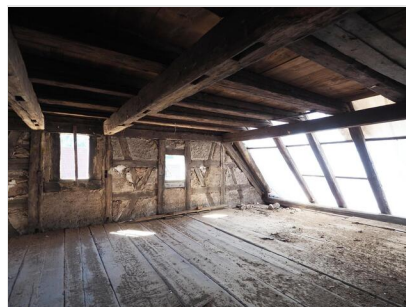
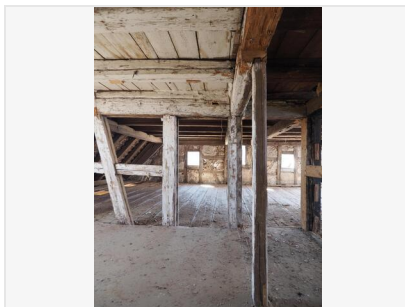
Objekt Standort

[1, Sexau \(Gemeinde\), Am Reichenbächle, 79350 Sexau, Deutschland](#)

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

Preis: 294.544 €

Produktbilder



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

Preis: 294.544 €

