

Herbolzheim-Haus Adebar

Denkmalgeschützte Ferienwohnungen im Historischen Hofensemble

Wohnung Nr.14



Hausansicht

Unverbindliche Visualisierung, endgültige Ausführung kann davon abweichen

Unser Angebot beruht auf Angaben des Verkäufers, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr

Dr. Bühler
IMMOBILIEN GMBH



79108 Freiburg
Okenstraße 31
www.druebuehler-immobilien.de

Tel 0761 553238
Fax 0761 552250
info@druebuehler-immobilien.de

Herbolzheim – Europapark Rust

Touristischer Leckerbissen mit vielen Attraktionen

Die Stadt Herbolzheim

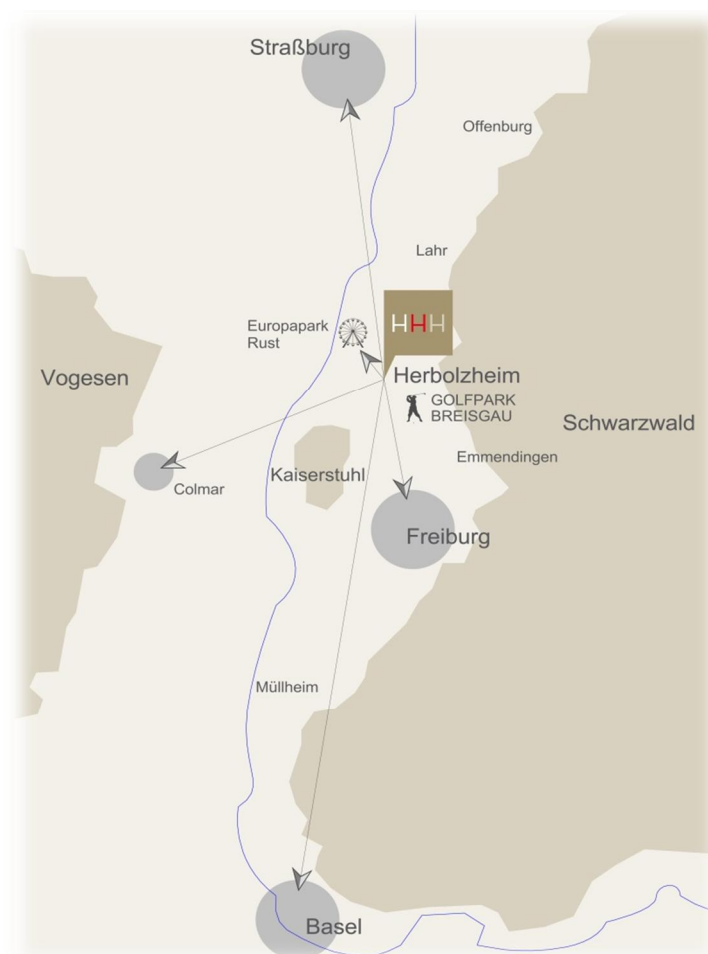
Die Stadt Herbolzheim liegt zwischen Offenburg und Freiburg verkehrsgünstig unweit der A5, klimatisch begünstigt in der Vorbergzone zwischen Rheintal und Schwarzwald, hervorragend geeignet als Ausgangspunkt für diverse touristische und sportliche Aktivitäten (z.B. 18-Loch Golfplatz)

Die Stadt Herbolzheim mit ihren rund 10.000 Einwohnern hat ihren historischen Charakter weitgehend bewahrt. Sie hat etliche touristische Anreize zu bieten, insbesondere ist der bekannte Erlebnispark – **Europa Park Rust** nur wenige Minuten entfernt.



Das Storchennest
mit Adebar

Die Lage





Das Zentrum von Herbolzheim: das Rathaus



Der Europapark

Der weit über die Grenzen von Südbaden hinaus bekannte **Europapark** verzeichnet jährlich rund ca. 5-6 Millionen Besucher. Derzeit entsteht zusätzlich noch ein gigantischer **Aquapark**, wodurch weitere rund ca. 1,5 Millionen Besucher erwartet werden. Die Zimmer der Hotels im Europapark sind meist für Wochen hinaus ausgebucht. Auch die wenigen privaten Ferienwohnungen in der Region waren in den vergangenen Jahren nahezu vollständig ausgebucht. Eine sehr starke Nachfrage trifft somit auf ein kleines Angebot.

Ideale Voraussetzungen somit für eine Investition in Ferienwohnungen

Das Projekt

Im Zentrum von Herbolzheim, gegenüber vom Marktplatz, in ruhiger Wohnlage, befindet sich dieses historische, denkmalgeschützte Anwesen. Es wurde um 1759 als Wirts- und Zollhaus erbaut. Ende des 19. Jahrhunderts wurden Teile des Gebäudes als erstes Elektrizitätswerk Herbolzheims genutzt.

Das Gebäudeensemble erfährt außen eine detailgetreue Sanierung. Vorhandene Fassadendetails werden aufgearbeitet oder originalgetreu wieder hergestellt.



Unverbindliche Visualisierung, Ansicht Steigstrasse (Ansicht Süd)

Nach Sanierung entstehen 32 hochwertige Ferienwohnungen, im Dachgeschoss nach überliefertem Vorbild mit neuen Fenstern oder Dachgauben. Den meisten Wohnungen steht ein PKW-Stellplatz in der Parkgarage zur Verfügung, von der man mittels Aufzug oder kurzem Fußweg in die jeweilige Wohnung gelangt.

Die **Heizung** erfolgt mittels Fernwärme aus einer zentralen **Hackschnitzelanlage**, die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch eine **Fußbodenheizung**.

Die Wohnung Nr. 14

Es entstehen zweckmäßige 2-Zimmer Wohnungen mit ca. 40 m² Fläche, gemütliche 2 - 4 Zimmer Wohnungen mit ca. 65 – 126 m² Fläche in den Normalgeschossen und im Dachgeschoss. Die Wohnung Nr. 14 befindet sich im Ober- und Dachgeschoss, sie verfügt über eine großzügige Terrasse. Sehr gelungen ist die Symbiose aus alter Bausubstanz und modernem Ambiente, z.B. Rauputz an den Wänden, formschöne, moderne Möbel.



Wohnen



Essbereich mit Küche



Schlafen

Die Ausstattung

Bei der Ausstattung wird auf langfristige Werthaltigkeit besonderen Wert gelegt. Großformatige Steinfliesen geben dem Wohnraum in Verbindung mit dem historischen Gebäude einen besonderen Charakter. Die modernen, stylischen Bäder (alle mit Waschmaschine) wurden mit formschönen Armaturen und hochwertigen Sanitärgegenständen ausgestattet.



Bad

Die Anmietung

Ein namhafter Betreiber hat sämtliche Einheiten für zunächst 10 Jahre als Ferienwohnungen fest angemietet, wodurch **der Erwerber dieser Wohnungen die im Kaufpreis enthaltene Mehrwertsteuer nicht entrichten muss**, sofern die Ferienwohnung für die Dauer von 10 Jahren gewerblich vermietet wird.

Die steuerlichen Rahmenbedingungen



Das Historische Hofensemble steht unter **Denkmalschutz**. Da das Gebäude bereits fertig gestellt ist, kann die lineare Abschreibung nach § 7.4 EStG (2,5% der Bemessungsgrundlage) in Anspruch genommen werden.

Kaufpreise

a) Wohnung:

Wohnung Nr. 14 :	347.500.- €
Möbliering:	30.000.- €

Kaufpreis gesamt	377.500.- € (Netto)
-------------------------	----------------------------

b) Stellplatz

in der Hochgarage	18.400.- € (Netto)
-------------------	---------------------------

(beim Kauf ist die Grunderwerbsteuer in Höhe von 5% sowie Notar- und Grundbuchgebühren in Höhe von ca. 1,5% des Kaufpreises fällig)

Mieten:

Wohnung Nr. 14 :	11.413.- €
Stellplatz in der Hochgarage:	480.- €

Miete gesamt	11.893.- € (Netto)
---------------------	---------------------------



HISTORISCHES
HOFENSEMBLE
HERBOLZHEIM

Ferienwohnung 14 OG

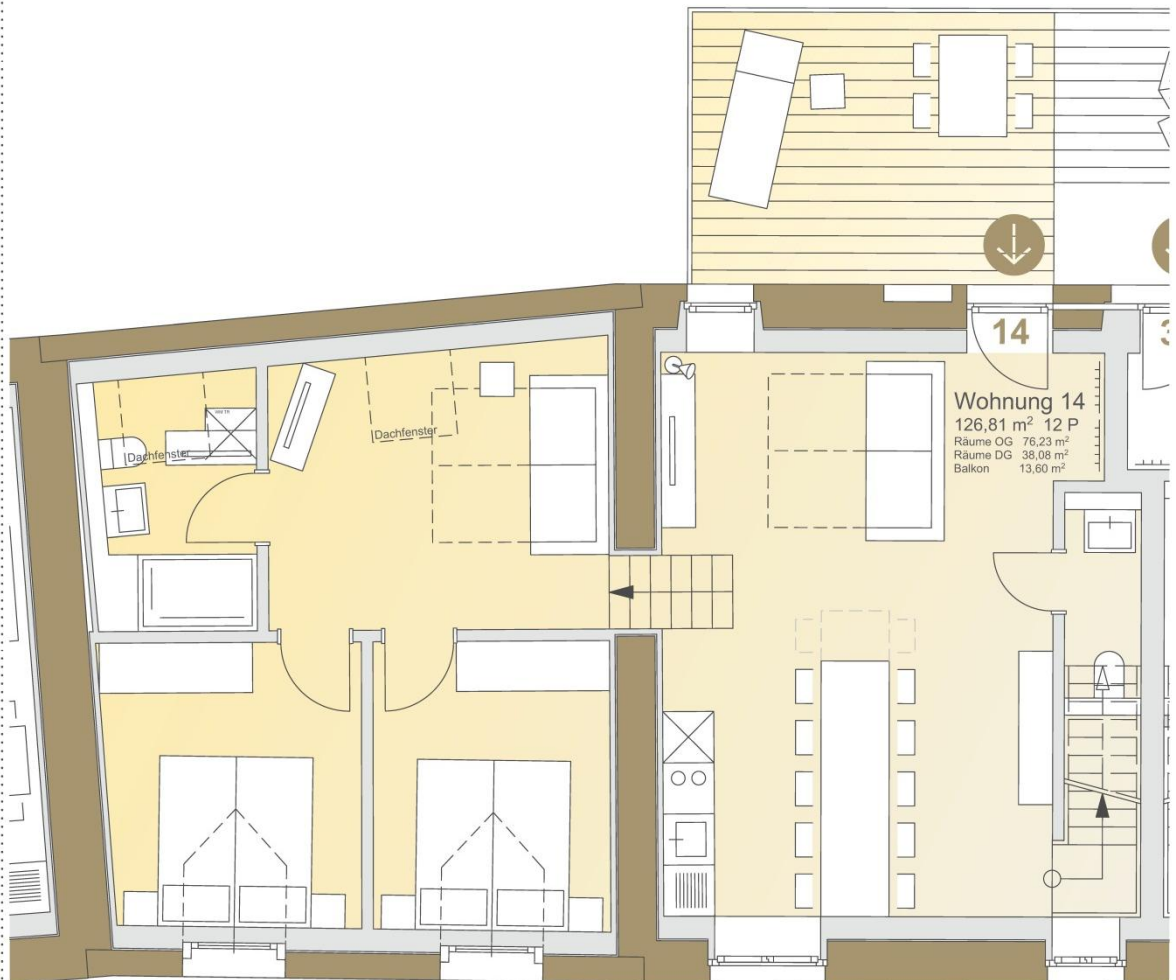
Hauptstraße



Steigstraße



Obergeschoss	
Wohnen Kochen Essen	32,58 m ²
WC	3,04 m ²
Balkon	13,60 m ²
Schlafen 1	9,91 m ²
Schlafen 2	10,49 m ²
Wohnen	13,84 m ²
Bad	6,38 m ²
Gesamtfläche OG	(nach gif) 89,84 m ²
Dachgeschoss	
Schlafen 1	12,79 m ²
Schlafen 2	12,68 m ²
Bad	3,00 m ²
WC	1,27 m ²
Flur	7,23 m ²
Gesamtfläche DG	(nach gif) 36,97 m ²
Gesamtfläche Wo 14	(nach gif) 126,81 m ²





HISTORISCHES
HOFENSEMBLE
HERBOLZHEIM

Ferienwohnung 14 DG

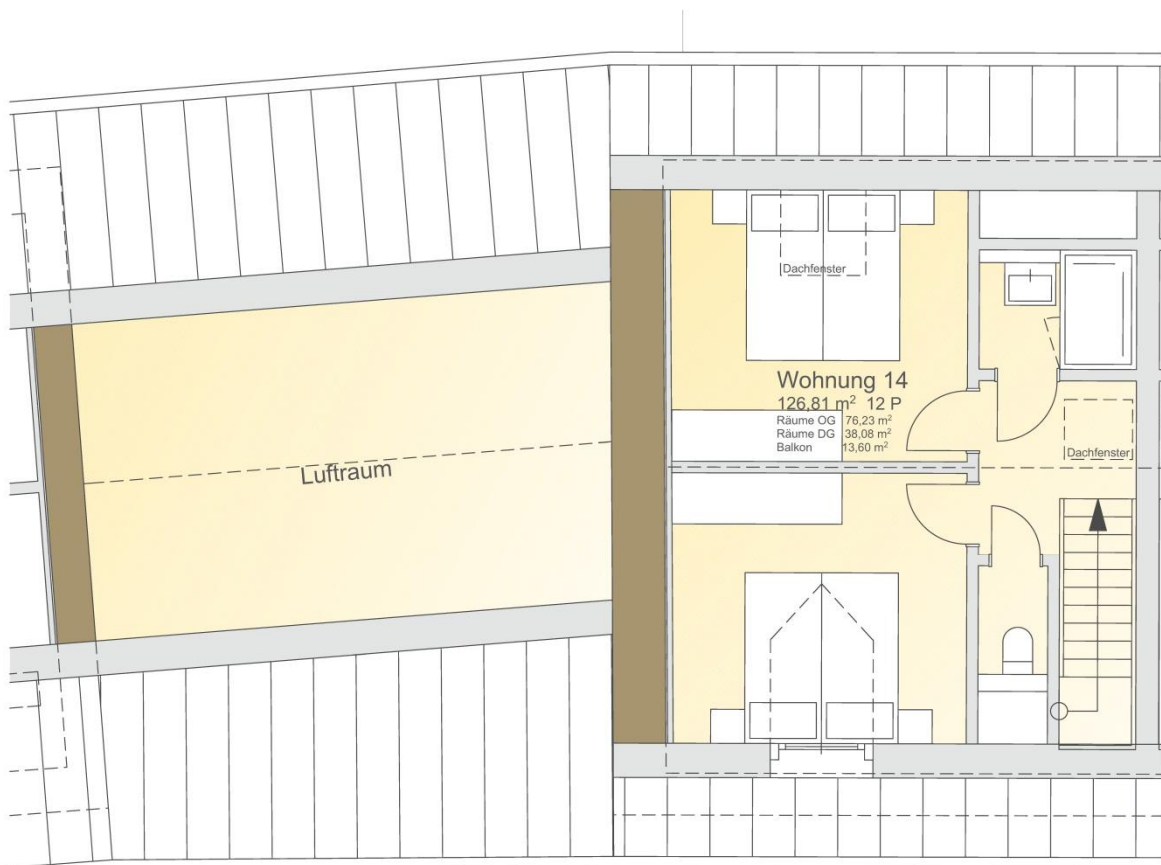
Hauptstraße



Steigstraße



Obergeschoss	
Wohnen Kochen Essen	32,58 m ²
WC	3,04 m ²
Balkon	13,60 m ²
Schlafen 1	9,91 m ²
Schlafen 2	10,49 m ²
Wohnen	13,84 m ²
Bad	6,38 m ²
Gesamtfläche OG	(nach gif) 89,84 m ²
Dachgeschoss	
Schlafen 1	12,79 m ²
Schlafen 2	12,68 m ²
Bad	3,00 m ²
WC	1,27 m ²
Flur	7,23 m ²
Gesamtfläche DG	(nach gif) 36,97 m ²
Gesamtfläche Wo 14	(nach gif) 126,81 m ²





HISTORISCHES
HOFENSEMBLE
HERBOLZHEIM

Parkgarage EG

KFZ-Stellplätze

PP 1 - PP 26

Hauptstraße



Steigstraße

