Exposé

Einfamilienhaus in Griesheim

denkmalgeschütztes Fachwerkhaus mit Potenzial in Griesheim

Objekt-Nr. OM-285070

Einfamilienhaus

Verkauf: **275.000 €**

Telefon: 0170 9302862

77652 Griesheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1930	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	210,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese interessante Immobilie freut sich über einen neuen Besitzer.

Der vordere Teil des Hauses, bestehend aus 5 Zimmern mit Küche, Bad(nicht im denkmalgeschütztem Haus, sondern im Ökonomiegebäude eingebaut) und Naturkeller, verteilt auf 2 Etagen mit einer Grundfläche von jeweils 53,29 m² inklusive eines ausbaubaren Dachspitzes, auf den Bildern mit einer roten Linie markiert, ist denkmalgeschützt und muss erhalten bleiben. Deshalb ist es wichtig zu wissen und vorteilhaft einen Steuerberater einzubeziehen:

Bei Denkmalimmobilien können 100% der Sanierungs- und Instandhaltungskosten abgesetzt werden. Als Vermieter einer Denkmalimmobilie kann man die Kosten zu

100 % über 12Jahre abschreiben. Dabei dürfen in den ersten 8 Jahren 9% und in den nächsten 4 Jahren 7% geltend gemacht werden (8 x 9% + 4 x 7% = 100%). Für Selbstnutzer sind 90% der Sanierungs- und Instandhaltungskosten absetzbar. Sie können über 10 Jahre zu jeweils 9% steuerlich geltend gemacht werden. Die ausführlichen Regelungen sind im Einkommensteuergesetz (EStG) im §10f (für Selbstnutzer) und im §7i (für Vermieter) nachzulesen.

Der Energieträger ist Strom und wird über Nachtspeicherung geheizt.

Der hintere Teil des Hauses, wo sich auch das Bad befindet, mit einer Grundfläche von 250 m² auf 2 Etagen, kann bis an die rote Linie abgerissen werden und individuell nach ihren Wünschen neu gebaut werden. Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus, Mietshaus oder Eigennutzung , hier bieten sich verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten an.

Ausstattung

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Keller, Vollbad

Lage

Griesheim ist seit 1971, einer von 11 Stadtteilen der großen Kreisstadt Offenburg.

Straßburg und das Elsaß befinden sich ebenfalls nicht weit entfernt und sind ein lohnendes Ausflugsziel.

Das typische Bauerndorf von einst, hat sich in den letzten 50 Jahren zu einer attraktiven Wohngemeinde entwickelt. Der dörfliche Eigencharakter konnte trotz Eingemeindung und Strukturveränderung erhalten werden.

Griesheim verfügt über eine überaus zufriedenstellende Infrastruktur. Es gibt einen Kindergarten und eine Grundschule sowie eine Grundnahversorgung. Außerdem ist die Gemeinde sehr gut an das öffentliche Verkehrswegenetz angebunden. Das fünf Kilometer entfernte Stadtzentrum Offenburg ist bequem mit dem Bus oder auf dem Fahrradweg zu erreichen. Die Autobahn befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

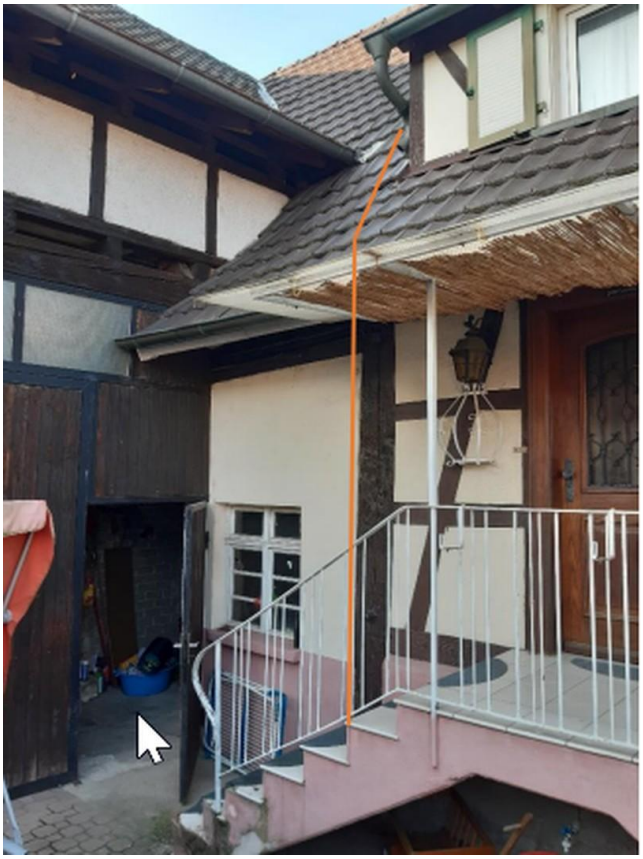
Durch die exponierte Lage zwischen Rhein und der Vorbergzone des Schwarzwaldes ist die umgebende Landschaft äußerst reizvoll und kann über ein gut ausgebautes Radwegnetz weit über die Ortsgrenzen hinaus umweltfreundlich erkundet werden.

Straßburg und das Elsaß sind nicht weit entfernt und ein lohnendes Ausflugsziel.

Griesheim ist auch in seinem Vereinsleben sehr aktiv. Im sportlichen und kulturellen Bereich sind die Vereine breit aufgestellt.

Infrastruktur:
Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Eingangsbereich - rote Linie

Seitenansicht

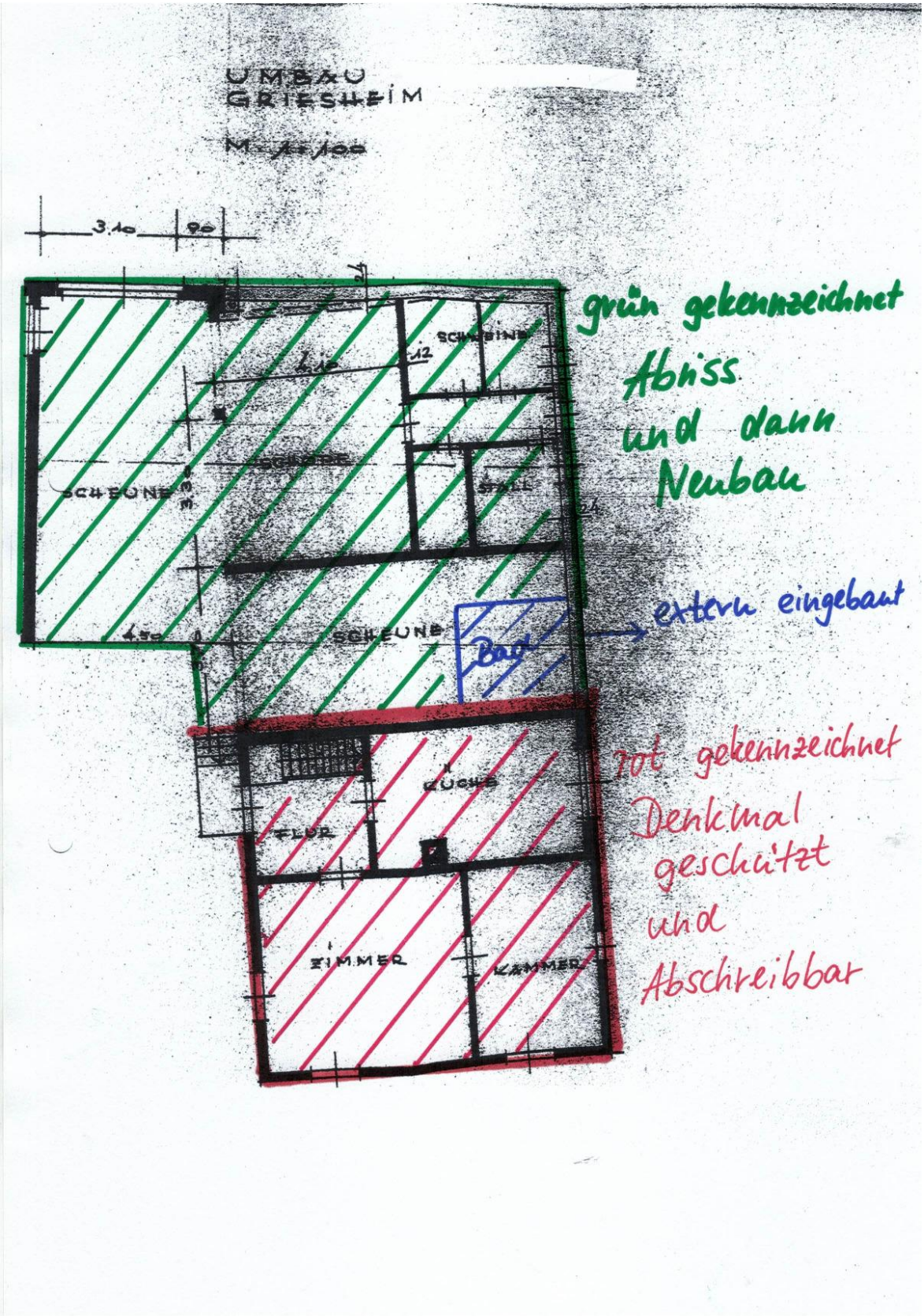
Exposé - Galerie

Eingangsbereich

Exposé - Galerie

Hinteransicht (Abriss)

Exposé - Grundrisse

Lageplan

Exposé - Grundrisse