

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Thalfang

Sanierungsobjekt mit attraktiven Fördermöglichkeiten



Objekt-Nr. OM-384852

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **235.000 €**

54424 Thalfang
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	Rohbau
Grundstücksfläche	953,00 m²	Gesamtfläche	725,00 m²
Etagen	3	Sonstige Flächen	85,00 m²
Wohnfläche	640,00 m²	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort	Nettomiete Soll	57.600

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein sanierungsbedürftiges Gebäude-Ensemble im „städtebaulichen Sanierungsgebiet“ (§ 142 BauGB) im Ortskern von D-54424 Thalfang mit attraktiven Fördermöglichkeiten. Auf dem Doppel-Grundstück (953 qm) stehen Gebäude mit einer potentiellen Wohnfläche von ca. 640 qm (zzgl. 85 qm Nutzfläche), welche zudem noch erweiterbar ist (durch Ausbau / Zubau):

- Wohn- und Geschäftshaus mit städtischem Charakter Baujahr ca. 1912, Wohnfläche ca. 265 qm (teils unter Dachschräge), Nutzfläche insgesamt ca. 320 qm
- altes Backhaus mit ca. 102 qm Nutzfläche
- alte massive Scheune mit ca. 107 qm Nutzfläche (erweiterbarer)
- altes Schlachthaus mit massiver Betondecke mit ca. 194 qm Nutzfläche

Die Gebäude wurden als Bäckerei und Metzgerei genutzt und sind zu wohnwirtschaftlicher oder betrieblicher Nutzung wiederherrichtbar. Denkbar wären bei derzeitiger Bausubstanz bis zu 8 Wohnungen (darunter Atelier- oder Loft-Wohnungen), Büros oder Kleingewerbe/ Handwerk. Zusätzlich gibt es einen kleinen ruhig / sonnig gelegenen Nutzgarten.

Ein Hauptgebäude (ehemals Café) wurde abgerissen und an derselben Stelle umrahmt von einer neuen Natursteinmauer ein dauerhaft befahrbarer Schotterrasen-Parkplatz errichtet (insgesamt ca. 8 bis 10 Parkplätze auf gesamtem Grundstück). Das Haupthaus hat u.a. Erdgas- und einen neuen Glasfaser-Anschluss. Die Ausrichtung der Dächer beträgt überwiegend SSW (hinsichtlich möglicher Solar-Anlagen).

Als finanzielle, teils kombinierbare Fördermöglichkeiten kommen je nach zukünftiger Nutzung u.a. z.B. in Betracht:

- Steuerliche Abschreibung gem. §7h EStG (100% in 12 Jahren) aufgrund der förmlichen Klassifizierung des Thalfanger Ortskernes als „Sanierungsgebiet“ gem. § 142 Baugesetzbuch, d.h. je nach Grenzsteuersatz sehr schnelle Refinanzierung des Eigenkapitals und Amortisation eines Großteils der gesamten Investition; möglicher steuerfreier Verkauf nach Ablauf der 10-jährigen Spekulationsfrist

- „Förderung des Baus von Mietwohnungen“ mit Programm 551 durch ISB (Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz) mit Darlehenszins von 1% p.a. und Tilgungszuschüssen bis zu 35% (bei 15% „Eigenleistung“), Darlehen bis zu 2.500 EUR je qm.

- Energetische Maßnahmen gefördert durch KfW / BAFA

- Steigerung der Lebensqualität im ländlichen Raum mit Förderung durch „Dorferneuerung“ (Landkreis Bernkastel-Wittlich) durch Umnutzung dörflicher Bausubstanz oder Neueinrichtung wohnstättennaher Arbeitsplätze; Förderhöhe je Einzelvorhaben bis zu 35%

- LEADER-Förderung der EU durch „LAG Erbeskopf“ zur Weiterentwicklung des ländlichen Raumes in Europa

Ausstattung

Die aufgeführten Fördermöglichkeiten eröffnen zusammen mit der historischen Bausubstanz (mit ehemals gehobener Ausstattung) trotz oder wegen des Sanierungsbedarfes ein interessantes Investitions-Objekt, wobei angesichts der Größe des Grundstücks und des rohbau-ähnlichen Zustands hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Energetik genügend Gestaltungsspielraum besteht.

In Anlehnung an §190 BewG wurde ein Substanzwert von 365.000 EUR ermittelt (als Orientierungswert) - abweichend vom Angebotspreis von 235.000 EUR (VB).

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller

Lage

Die Immobilie liegt im Luftkur- und Tourismus-Ort D-54424 Thalfang (ca. 1.900 Einwohner), einem regionalen Quasi-Mittelzentrum im Hunsrück:

-Liegt auf ca. 450 m über NN und ist z.B. im Sommer ca. 3 bis 5 Grad kühler als Trier (hinsichtlich Klimawandel)

-Äußerst geringe Leerstandsquote bei ungefähr 8 bis 10 EUR Miete/qm

-Ca. 25 Minuten Fahrzeit per Auto nach Trier, 10 Minuten nach Hermeskeil / Morbach

-Ca. 35 Minuten Fahrzeit per Auto nach Luxemburg / 50 Minuten bis Flughafen Findel und ca. 25 Minuten bis Flughafen Hahn

-Stündlich ca. 40 Minuten Fahrzeit per Bus nach Trier (Linie 800: Trier Hauptbahnhof – Idar-Oberstein Bahnhof (Anbindung an Bahn-Linie Saarbrücken – Mainz – Frankfurt))

-Mindestens zweistündlich ca. 33 Minuten Fahrzeit per Bus nach Hermeskeil oder 23 Minuten nach Morbach mit Linie 380

-Ca. 20 Minuten Auto-Fahrzeit bis an die Mosel

-Im Ort gibt es 3 Supermärkte, Tankstelle, Restaurants, Kindergärten, Grundschule und Realschule-plus, Rettungswache, Feuerwehr, Apotheke, Ärzte, 2 Banken, Physiotherapeuten, Tierärzte, 2 Kirchen, Schwimmbad und Gesundheitszentrum, Fitness-Studio, Tennis- und Fußballplatz, Autowerkstätten usw..

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohn- und Geschäftshaus



Backhaus und Scheune

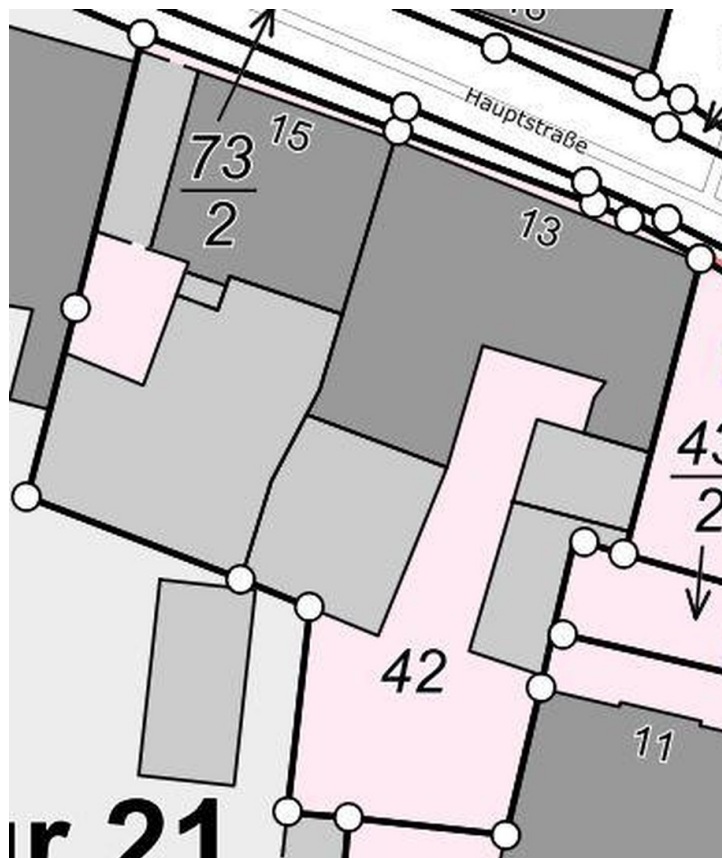


Schlachthaus

Exposé - Galerie

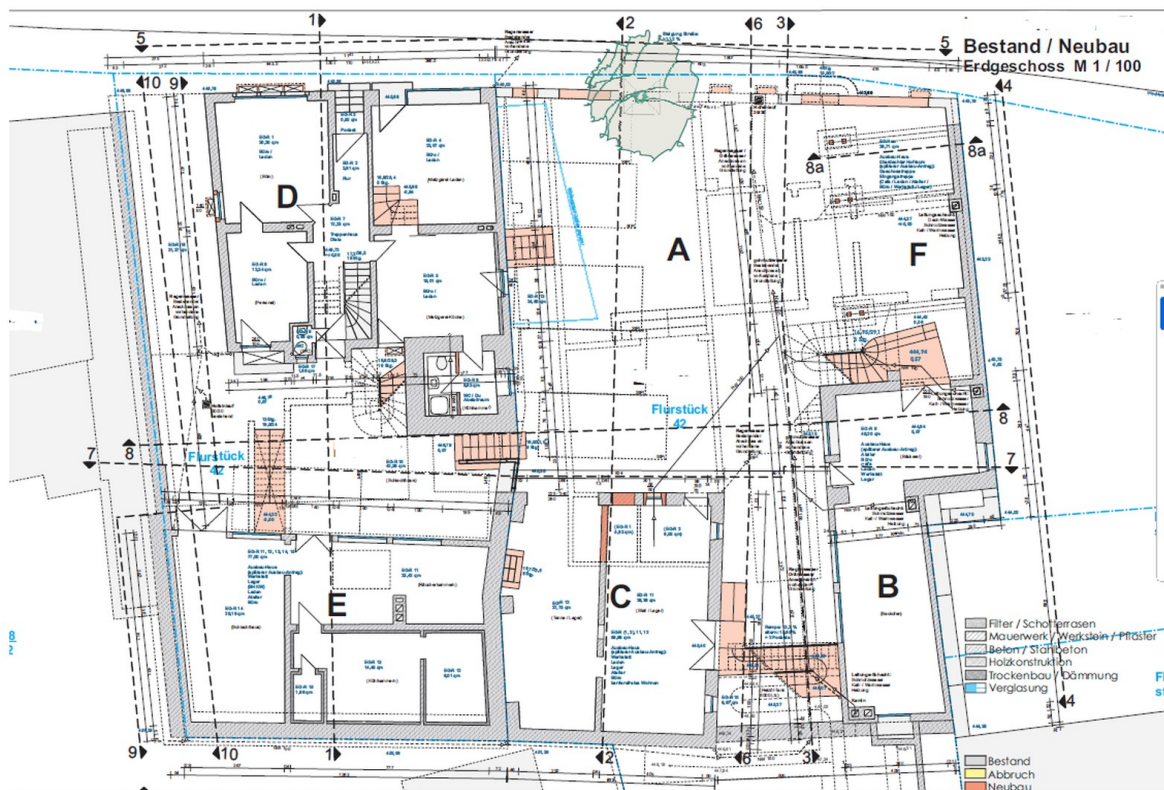
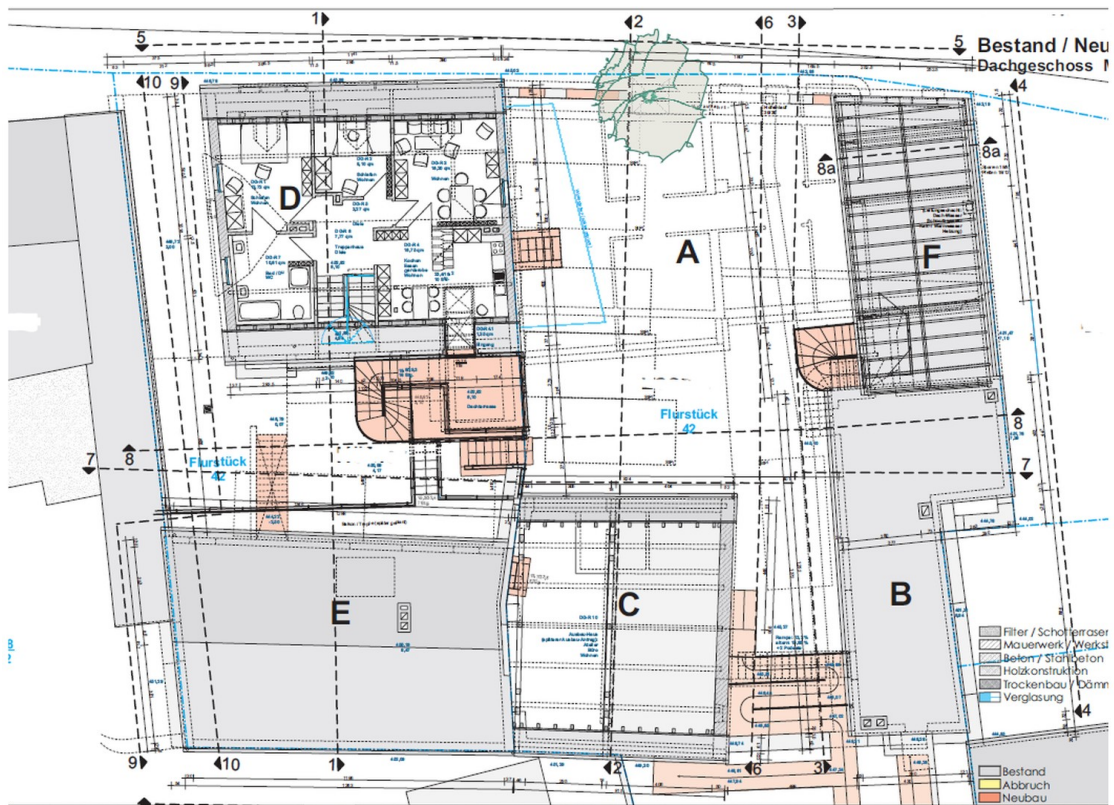


Luftbild Geoportal RLP

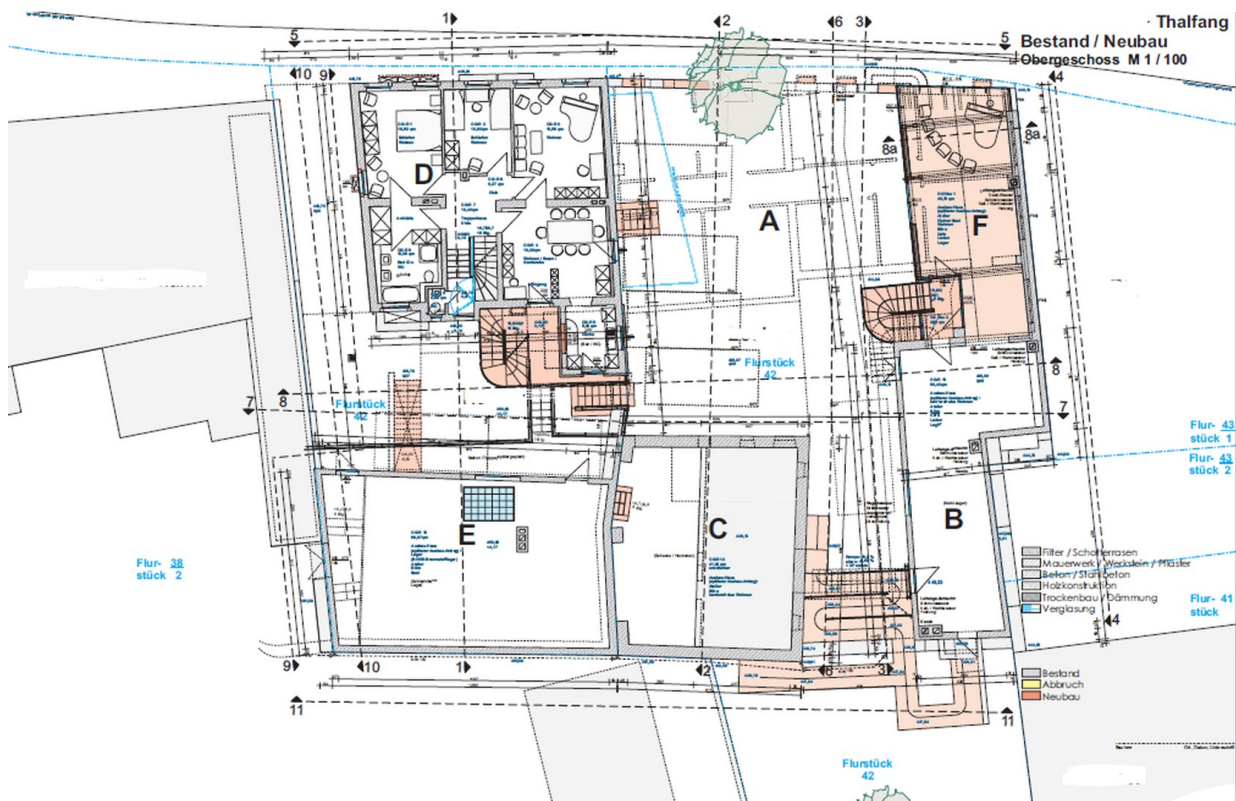
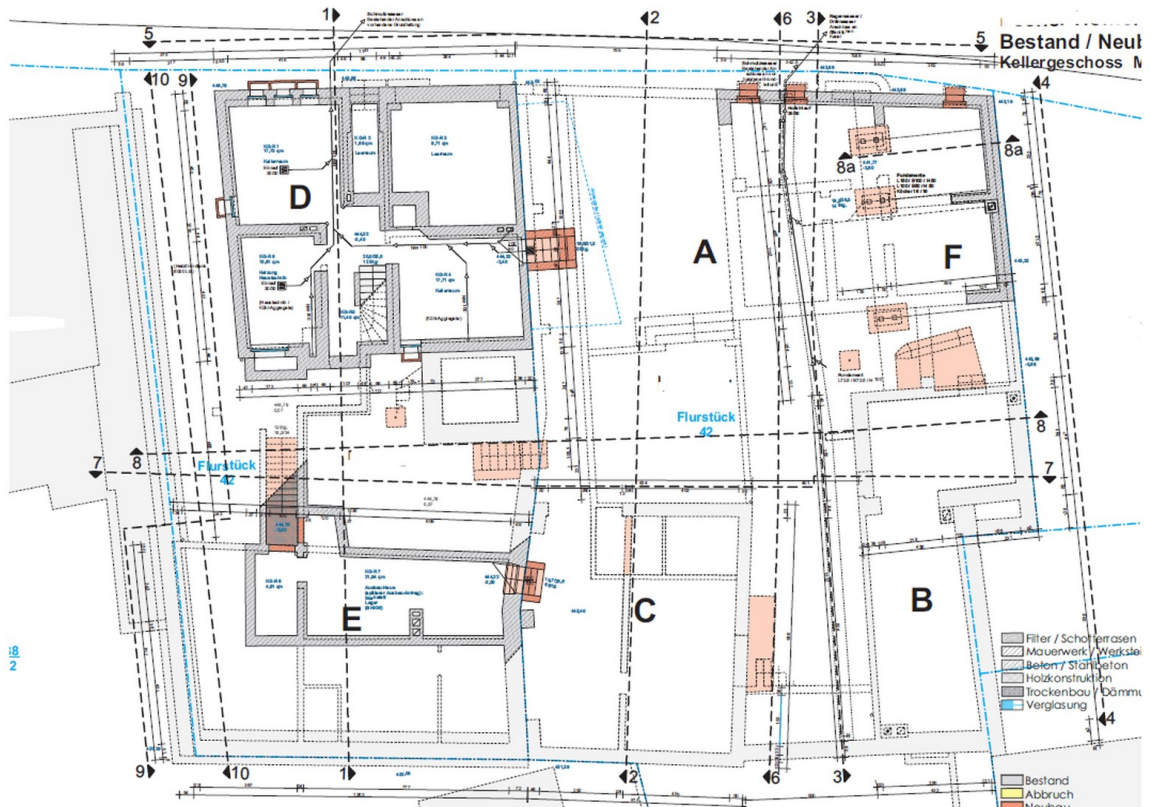


Kataster

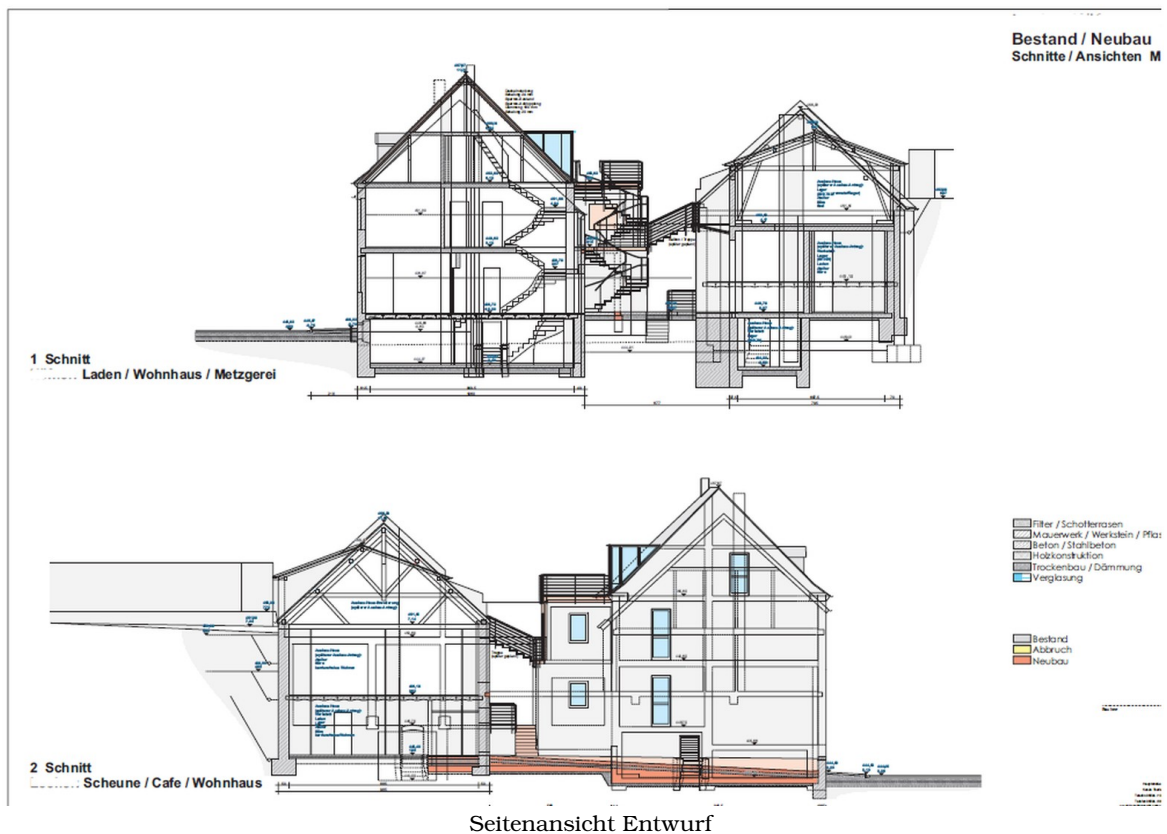
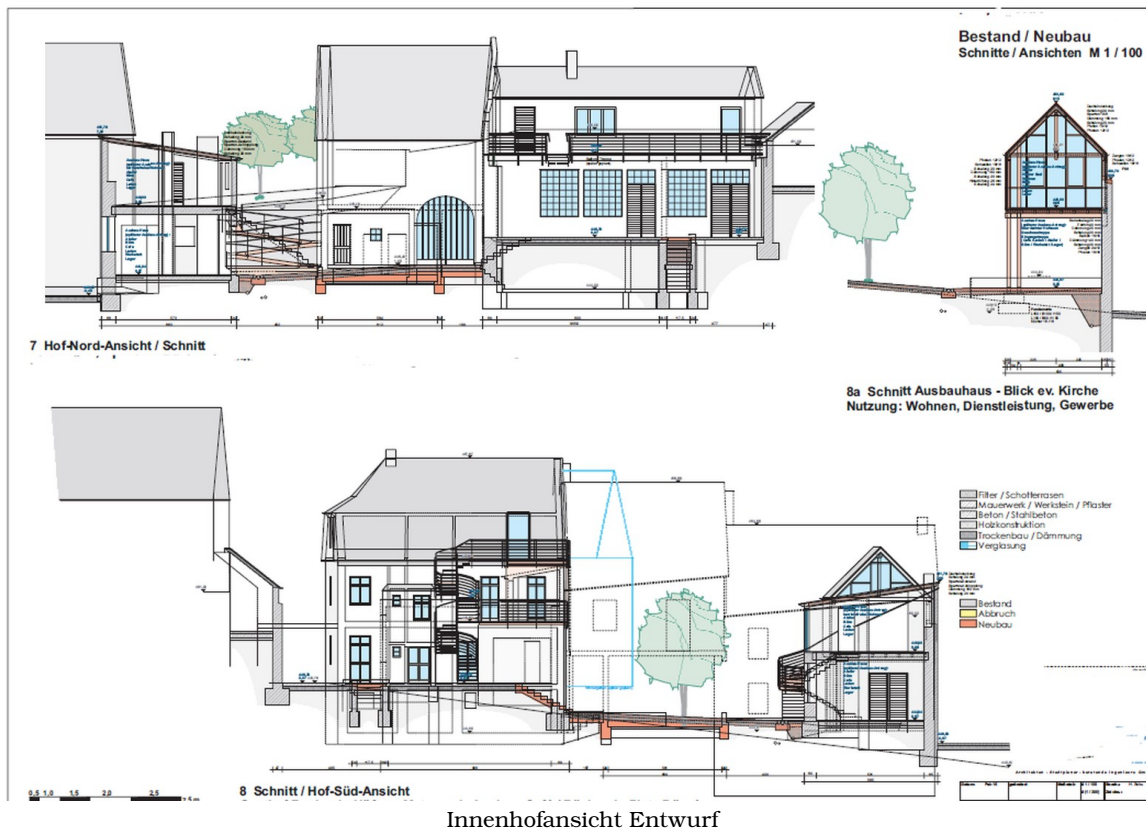
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Straßenansicht Entwurf