

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gernsbach

Kapitalanlage im Sanierungsgebiet – 3-Zi-ETW mit § 7h AfA-Vorteil · Gernsbach Altstadt



Objekt-Nr. OM-445842

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:
Christopher Weiler

76593 Gernsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1873	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,70 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage mit außergewöhnlichem Steuer-Potenzial: Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1793 bietet 70,70 m² Wohnfläche in der historischen Altstadt von Gernsbach.

Das Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt II“ der Stadt Gernsbach. Damit profitieren Sie als Kapitalanleger von der erhöhten Abschreibung nach § 7h EStG: Sanierungskosten können mit 9 % p.a. (Jahre 1–8) und 7 % p.a. (Jahre 9–12) abgeschrieben werden – das sind 100 % der Sanierungskosten in nur 12 Jahren. Zusätzlich greift für die Gebäudesubstanz die Denkmal-AfA (§ 7i EStG).

Die Wohnung befindet sich in einem unrenovierten, aber soliden Zustand und wird leerstehend übergeben. Das eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung nach Ihren Vorstellungen zu sanieren und dabei die steuerlichen Vorteile voll auszuschöpfen. Die geschätzte marktübliche Kaltmiete liegt bei ca. 530 €/Monat (7,50 €/m²) – nach einer Sanierung ist ein deutlich höheres Miet-Niveau realistisch.

Der Grundriss gliedert sich in einen großzügigen Eingangsflur, drei gut geschnittene Zimmer (ca. 20 m², 23 m² und 23 m²), eine Küche mit Einbauküche sowie ein Badezimmer. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Ausstattung

3 Zimmer auf 70,70 m² Wohnfläche im Erdgeschoss

- Historischer Altbau-Charme mit sichtbaren Holzbalkendecken
- Kaminofen im Wohnbereich vorhanden
- Einbauküche kann übernommen werden
- Laminatböden in allen Wohnräumen
- Holzfenster
- Kellerabteil
- Elektroheizung (Nachtspeicher)

Zustand: Die Wohnung wird im aktuellen, unrenovierten Zustand verkauft. Badezimmer, Elektrik und Wandoberflächen sind sanierungsbedürftig. Ideal für Kapitalanleger, die den § 7h-Steuervorteil nutzen und die Wohnung nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Highlights für Kapitalanleger:

1. Sanierungsgebiet § 7h EStG: Sanierungskosten sind zu 100 % in 12 Jahren absetzbar (9 % p.a. Jahre 1–8, 7 % p.a. Jahre 9–12). Voraussetzung: Abstimmung mit der Stadt Gernsbach vor Sanierungsbeginn.
2. Denkmal-AfA § 7i EStG: Zusätzliche Abschreibungsmöglichkeit auf die historische Gebäudesubstanz.
3. Sofort verfügbar: Die Wohnung ist leerstehend und kann nach Kaufabschluss direkt saniert und vermietet werden.

4. Geschätzte Bruttomietrendite: ca. 5,3 % bereits im unrenovierten Zustand (Kaltmiete ca. 530 €/Monat). Nach Sanierung ist eine Steigerung auf 8–10 €/m² realistisch.

Die Wohnung ist ideal für steueroptimierte Kapitalanleger, die ein historisches Objekt mit Wertsteigerungspotenzial und attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten suchen.

Energieausweis: Nicht erforderlich (Denkmalschutz-Befreiung gem. § 79 Abs. 4 GEG).

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie uns gerne – wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Lage

Die Wohnung befindet sich direkt in der historischen Altstadt von Gernsbach an der Hauptstraße – eine der ältesten Straßen der Stadt mit Fachwerkhäusern und traditionsreichem Charakter.

Gernsbach liegt im nördlichen Schwarzwald am Fluss Murg, ca. 15 km südlich von Rastatt und 25 km von Baden-Baden entfernt. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und gastronomischen Angeboten in fußläufiger Entfernung.

Verkehrsanbindung:

- B 462 in unmittelbarer Nähe (Richtung Rastatt / Freudenstadt)
- Bahnhof Gernsbach: Stadtbahn S31/S32 nach Karlsruhe (ca. 45 Min.)
- A 5 (Anschlussstelle Rastatt): ca. 15 Autominuten

Die Lage im Sanierungsgebiet „Altstadt II“ unterstreicht, dass die Stadt aktiv in die Aufwertung des historischen Ortskerns investiert – ein positives Signal für die Wertentwicklung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingang



Durchgang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnung WE 2 (70,7 qm)



Grundriss