



Ingeborg-Drewitz-Allee 4  
79111 Freiburg  
Fon 0761 / 20 88 132  
Fax 0761 / 61 25 33 49  
E-Mail: [info@nn-immobilien.de](mailto:info@nn-immobilien.de)  
Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

<b>Objektnummer</b>	VF: -000A13
<b>Lage</b>	Friesenheim
<b>Typ</b>	3 - Zimmer - Wohnung
<b>Stockwerk</b>	1. OG
<b>Bezug</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besichtigung</b>	Nach Vereinbarung!
<b>Besonderheiten</b>	Erstbezug nach Sanierung, Denkmalschutz
<b>Wohnfläche</b>	ca. 143 qm
<b>Anzahl Wohnungen</b>	43
<b>Leerstand</b>	leerstehend
<b>Baujahr</b>	2016
<b>Befeuerungsart</b>	Fernwärme, Fernwärme
<b>Preis</b>	392.400 €
<b>Preis / m<sup>2</sup></b>	0,00 € / m <sup>2</sup>
<b>Preiszusatz</b>	zzgl. TG-Platz EURO 14.200
<b>Stellmöglichkeiten</b>	sep. Kellerbereich und ein abgeschlossener TG-Stellplatz
<b>Beschreibung</b>	Mit dem Projekt "Alte Zigarrenfabrik" entstehen nach umfangreicher Sanierung 43 Wohneinheiten in Größen beginnend bei ca. 55 bis hin zu ca. 175 Quadratmetern.

Nahezu alle Wohnungen erhalten vorgestellte Balkone, die sich in Richtung eines ruhigen Gartens orientieren. Vereinzelt werden Wintergärten realisiert und wohnlich in den jeweiligen Grundriss integriert. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar über ein zentrales, repräsentatives Foyer.

Der für das 1. und 2. Stockwerk prägende, loftartige Charme wird auch in den dann vollendeten Wohnungen erlebbar sein und das Wohngefühl entscheidend prägen.

Das Dachgeschoss ist gekennzeichnet durch den wohnlichen Charakter des Schrägdachs, teils als Maisonette konzipiert und von Licht durchflutet dank besonders großzügiger Dachflächenfenster.

Die Highlights:

- 43 denkmalgeschützte Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 55m<sup>2</sup> - ca. 175m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenstellplätze und / oder Außenstellplätze
- großzügige Fensterelemente mit Isolierverglasung
- hochwertige Ausstattung, z.B. Fußbodenheizung, Massivholzparkett etc.

- Eigennutzer und Kapitalanleger profitieren von der Denkmalabschreibung (ca. 80% Sonder-AfA)
- Sanierungsabschreibung gemäß die §§ 7h und i EStG sowie nach § 10f Abs. 2 EStG (vor Ausführung der begünstigten Sanierungsarbeiten)
- Profitieren Sie vom KfW-Programm 151 - Denkmal mit 12,5% Tilgungszuschuss (Stand Okt. 2016)

Überdurchschnittlich hohe Räume und bodennahe Fenster unterstreichen die Großzügigkeit aller Wohnungen.

Die Verwendung von hochwertigen Materialien Holzdielen in den Wohnräumen und Feinsteinzeug-Fliesen in den Bädern und im Küchenbereich fördern den Wohlgefühlcharakter um ein Vielfaches.

Die exklusiven Design-Armaturen im Bäderbereich sprechen für die Wertigkeit. Durch die Umbaumaßnahmen wird der einmalige Charakter des denkmalgeschützten historischen Gebäudes herausgearbeitet, mit aktuellen Materialien und frischen Farben kombiniert.

Die Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie gehört zu der attraktivsten Steuersparmöglichkeit in Deutschland. Doch sollte der Steuervorteil nicht der einzige Grund sein, eine Denkmal-Immobilie zu erwerben. Hierfür ist eine umfassende fundierte Beratung notwendig.

Denkmalgeschützte Gebäude sind bei Verkauf und Vermietung von der Energieausweispflicht ausgenommen.

WEITERE PROVISIONSFREIE 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF ANFRAGE!

GERNE SENDEN WIR IHNEN VORAB EIN AUSFÜHRLICHES EXPOSÉ PER E-MAIL ZU!

Weitere interessante Kauf-& Mietobjekte unter, [www.nn-immobilien.de](http://www.nn-immobilien.de)

<b>Lage</b>	<p>"Friesenheim - ein schönes Stück Baden", so lautet der Slogan der Gemeinde Friesenheim. Die knapp 13.000 Einwohner zählende Gemeinde zeichnet sich durch die reizvolle geografische Lage aus, die sich von der Rheinebene im Westen bis in die Vorgebirgszone am Rande des Schwarzwaldes erstreckt.</p> <p>Wohnen in kurzer Distanz zum Schwarzwald und zum benachbarten Elsass. 20 Autominuten nach Offenburg, 40 Minuten nach Freiburg und binnen einer Stunde nach Straßburg, Mulhouse und Colmar.</p> <p>Die „Alte Zigarrenfabrik“ steht für exklusives Wohnen – und bietet auch Investoren ein starkes Gesamtpaket.</p> <p>Optimal für Kinder, Senioren und überhaupt alle, die mitten im Leben stehen: Vom Wohnobjekt zum nächsten Kindergarten inklusive Kinderkrippe sind es zwei Autominuten, bis zum Schulzentrum sind es 15 Gehminuten und der nächste Supermarkt findet sich direkt in der Nachbarschaft.</p> <p>Wer gerne auf Wochenmärkten einkauft, gelangt zu Fuß in zehn Minuten zum Rathaus, besucht den Wochenmarkt und angrenzende Cafés.</p>
-------------	--

<b>Bemerkung</b>	Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
------------------	--



Grundrisse: Grundriss - Skizze - I. OG



www.nn-immobilien.de