

## **Objektbeschreibung:**

Das hier vorgestellte Immobilienensemble befindet sich in der historischen Altstadt der Stadt Warburg, direkt in der Nähe des Marktplatzes. Es handelt sich um einen beeindruckenden Gebäudekomplex, der sich über drei Häuser erstreckt. Ein besonderer Blickfang ist das denkmalgeschützte Haus, welches den historischen Charme des Ensembles unterstreicht.

Insgesamt umfasst der Komplex 6 Wohneinheiten sowie einen großzügigen Gewerbebereich. Die gesamte Nutzfläche beläuft sich auf ca. 787 m<sup>2</sup>, die Wohnflächen bieten insgesamt ca. 675 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind in ihrer Größe und ihrem Grundriss flexibel, sodass sie sowohl für Familien als auch für Einzelpersonen geeignet sind.

Der Gewerbebereich bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell dient er als Verkaufsfläche und Metzgerei, doch könnte er ebenso für Büros oder andere Dienstleistungen verwendet werden. Die großflächigen Fensterfronten des Gewerbes sichern eine gute Sichtbarkeit, was für Einzelhandelskonzepte besonders attraktiv ist.

Angaben zu Mieteinkünften können derzeit leider nicht erfolgen, da das Objekt zum größten Teil privat genutzt wird.

### **Haus-Nr. 16:**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1907, vereint historischen Charme mit solider Bauweise. Die Immobilie bietet drei großzügige Wohneinheiten, die sich über das Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss verteilen.

#### **Wohnung Erdgeschoss:**

- Wohnfläche: 77 m<sup>2</sup>
- Diese Wohnung bietet eine ansprechende Raumaufteilung und viel Tageslicht. Ideal für Mieter, die ebenerdig wohnen möchten.

#### **Wohnung Obergeschoss:**

- Wohnfläche: 81 m<sup>2</sup>
- Die Wohnung im Obergeschoss überzeugt durch ihren offenen Schnitt und bietet den Mietern einen weiten Ausblick auf die umliegende Bebauung.

#### **Wohnung Dachgeschoss:**

- Wohnfläche: 81 m<sup>2</sup>
- Der Charme des Dachgeschosses spiegelt sich in der gemütlichen Atmosphäre wider, die sich durch die besondere Raumaufteilung und die schönen Fenster ergibt.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind vermietet, die Dachgeschosswohnung befindet sich derzeit im Leerstand. Die Kombination aus historischem Flair, gepflegtem Zustand und guter Vermietungssituation bietet eine stabile Rendite und Entwicklungsperspektive.

### **Haus-Nr. 18:**

Willkommen zu diesem beeindruckenden, 1931 erbauten Gebäudeensemble, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Auf einem teilunterkellerten Grundstück präsentiert sich eine

großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, ergänzt durch vier charmante Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss.

### **Gewerbeeinheit im Erdgeschoss**

Die geräumige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist ideal für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geeignet, sei es für Gastronomie, Produktion oder Einzelhandel. Die großflächigen Fliesenwände und -böden sorgen für eine leichte Reinigung und Langlebigkeit. Verschiedene Produktions- und Lagerräume bieten genug Platz für die Organisation und Durchführung Ihres Gewerbes.

### **Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss**

Das Gebäude verfügt über insgesamt vier Wohneinheiten, die sich auf zwei Etagen verteilen und viel Flexibilität in der Nutzung bieten.

1. **Obergeschoss und Maisonettewohnung Dachgeschoss links**
  - **Wohnung 1:** 150 m<sup>2</sup> – Großzügiger Grundriss, helle Räume und moderne Badezimmersausstattung.
  -
2. **Obergeschoss und Maisonettewohnung Dachgeschoss rechts**
  - **Wohnung 2:** 95 m<sup>2</sup> – Stilvolle Wohnung mit offener Balkenstruktur und warmem Holzboden, ideal für kreative Gestaltungsideen.

Beide Wohnungen bieten ein gemütliches Ambiente und viel Tageslicht, perfekt für Singles, eine kleine Familie oder als Ferienwohnung.

### **3. Außenbereich**

Der Außenbereich umfasst eine begrünte Terrasse sowie einen großen Garten, der weiteren Gestaltungsspielraum bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

### **Haus-Nr. 20:**

Dieses charmante Fachwerkhaus, wurde nach einem Brand im Jahre 1933 komplett wiederaufgebaut und steht heute unter Denkmalschutz. Es besticht durch seine markante Fassade und die traditionsreiche Bauweise, die den Charakter des Gebäudes unterstreicht.

- **Erdgeschoss:** Das Erdgeschoss des Gebäudes wird als Gewerbeeinheit genutzt und bietet einen großzügigen Verkaufsraum, der durch seine Lage und die Schaufensterfläche eine hohe Kundenfrequenz garantiert.
- **Obergeschoss:** Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von 189 m<sup>2</sup>. Diese erstreckt sich über mehrere Zimmer und bietet großzügig bemessenen Wohnraum mit klassischen Elementen und einer gemütlichen Atmosphäre.
- **Keller:** Das Gebäude ist teilweise unterkellert und verfügt über einen Bruchsteinkeller, der durch seine Natursteinwände einen rustikalen Charme ausstrahlt und zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Möglichkeit zur Abschreibung von Investitionen ist eine interessante Option. Investitionen, die im Zusammenhang mit der Renovierung oder Sanierung entstanden sind, lassen sich unter bestimmten Voraussetzungen von der Einkommensteuer absetzen. Der Gesetzgeber gewährt

nicht nur Steuervorteile für Kapitalanleger. Auch bei der Eigennutzung einer Denkmalimmobilie können diese Kosten bei der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden. Auf diese Weise lässt sich der Sanierungsanteil über die Einkommensteuer oftmals in vollem Umfang mindernd aktivieren. ([www.das-baudenkmal.de](http://www.das-baudenkmal.de))

Weitere Vorteile sind die gute Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe, sowie die kurzfristige Wertsteigerung des Denkmals als Investition. Hohe Rendite durch Sonder-Afa oder die KFW-Förderung (Programm 261 oder KFW Zuschuss) öffnen dem Käufer viele Möglichkeiten.

Dieses Objekt verbindet historische Architektur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Denkmalschutzstatus erhält das Gebäude zusätzlichen Wert und eignet sich sowohl für gewerbliche als auch private Nutzung. Ein ideales Haus für Liebhaber historischer Bauten, die das Flair vergangener Zeiten mit modernem Komfort schätzen.

Die Wohnungen selbst sind unterschiedlich geschnitten und bieten durch ihre großen Fenster viel Tageslicht. Die Treppenhäuser sind schlicht, aber gepflegt, und die Grundrisse der Wohnungen lassen sich den jeweiligen Bedürfnissen der Bewohner anpassen. Auch die großzügigen Wohnzimmer sowie die Bäder, bieten ein angenehmes Wohnklima.

Ein großer Vorteil des Komplexes ist der direkt angrenzende, gepflasterte Hofbereich. Dieser eignet sich hervorragend für gewerbliche Zwecke, wie zum Beispiel die Anlieferung von Waren oder die Einrichtung eines Lagerbereichs. Auch Parkmöglichkeiten sind vorhanden, was die Nutzung für gewerbliche Mieter zusätzlich attraktiv macht.

Dieses außergewöhnliche Gebäudeensemble bietet eine seltene Gelegenheit, in eine historisch wertvolle Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu investieren. Die Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen, der Denkmalschutzstatus und die zentrale Lage machen das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer hochinteressant. Durch die Verbindung von historischen Elementen und modernem Ausbaupotenzial bietet sich hier eine Immobilie mit viel Charme und Perspektiven.