

Freiburg – St. Georgen

Idyllisches Stadthaus



Unverbindliche Visualisierung (Ansicht Süd-Ost)

Unverbindliche Vorabinformation

Unser Angebot beruht auf Angaben des Verkäufers, für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr

79108 Freiburg
Okenstraße 31
www.druebuehler-immobilien.de

Dr. Bühler
IMMOBILIEN GMBH



Tel 0761 553238
Fax 0761 552250
info@druebuehler-immobilien.de

Freiburg im Breisgau

Freiburg im Breisgau befindet sich im klimatisch bevorzugten Südwesten von Deutschland. Freiburg ist bekannt für seine historische Altstadt, die von mittelalterlicher Architektur geprägt ist. Die Stadt bietet eine einzigartige Mischung aus Tradition und Moderne, mit charmanten Gassen, gemütlichen Cafés und lebendigen Märkten.

Impressionen von Freiburg



Das Münster



Das Martinstor

Stadtteil St. Georgen

St. Georgen im Südwesten von Freiburg im Breisgau am Fuße des Schönbergs und der Weinlagen gelegen, hat seinen ganz eigenen Charme behalten, sehr ruhig und viel grün, abseits des städtischen Trubels. In wenigen Minuten gelangt man mittels Bus, Auto oder Fahrrad in die City. Zur Autobahn A5 Richtung Schweiz oder Frankreich gelangt in wenigen Minuten.

Die Lage:

Sehr ruhige Lage in gewachsenem Umfeld unweit des Zentrums mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken.

Das Einfamilienhaus

Das architektonisch ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in der Malteserordenstrasse, einer reinen Anliegerstrasse. Insgesamt stehen 5 Zimmer mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 108 m² zur Verfügung. Über der sehr großzügigen Garage (ca. 24 m²) mit Abstellmöglichkeit für Fahrräder befindet sich noch ein Speicher mit ca. 11 m² Nutzfläche.

Die Ausstattung:

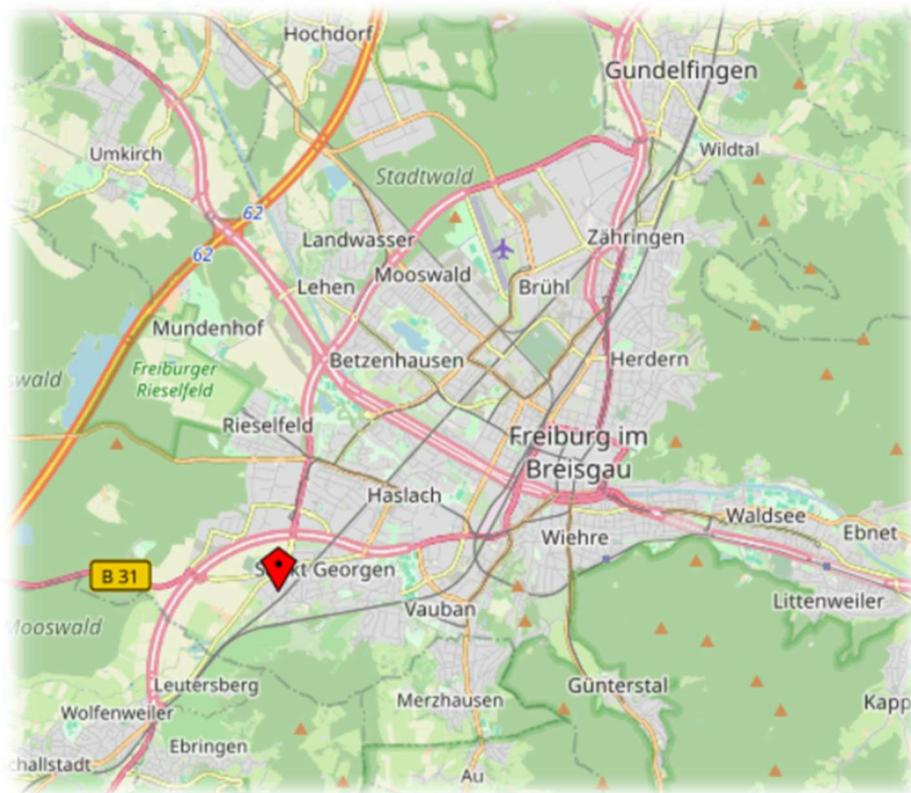
Moderne, gehobene Ausstattung, Parkett in allen Wohnräumen, elektrische Rollläden an den Terrassenfenstern, großzügige Balkone. Individuelle Wünsche hinsichtlich der Ausstattung können berücksichtigt werden.

Im Rahmen der endgültigen Ausführung, können sich noch geringfügige Änderungen ergeben.



beispielhaftes Eichenparkett

Stadtplan Freiburg im Breisgau



Stadtplanauszug – Freiburg- Georgen

Kartengrundlage @openstreetmap

Das Haus

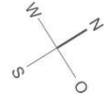


Ansicht Süd



Ansicht Nord

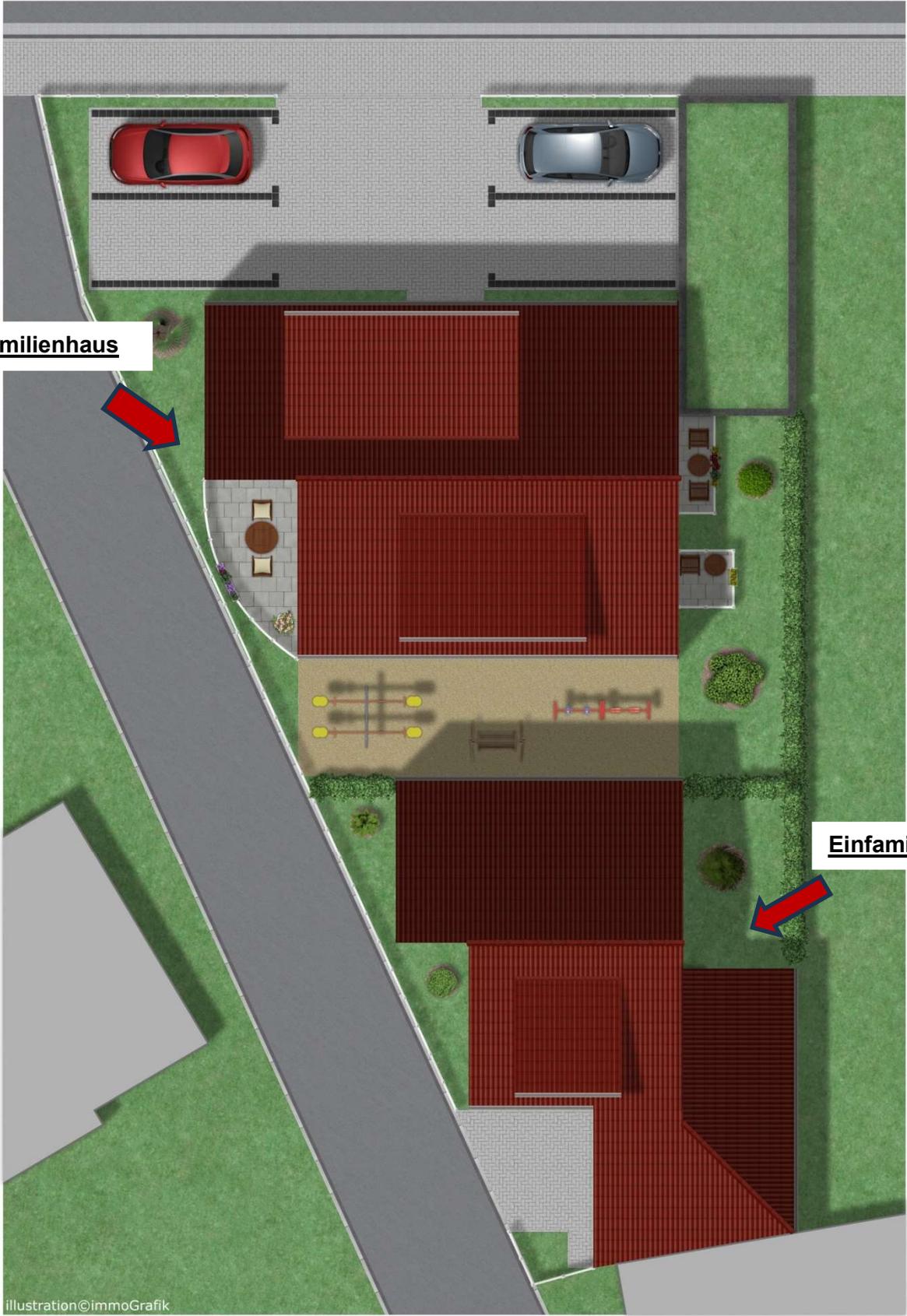
Lageplan



Mehrfamilienhaus



Einfamilienhaus



Die Förderung

Als zertifizierter Darlehensvermittler suchen wir die für Sie günstigste Bank. Gerne beraten wir Sie hierzu.

Förderung Eigennutzung*

Das Projekt erfüllt als KfW – Effizienzhaus 40 EE die Voraussetzungen eines klimafreundlichen Neubaus.

Entsprechend dem **KfW Programme 297** kann ein Darlehen **in Höhe von € 100.000** pro Wohnung in Anspruch genommen werden, die Zinsen betragen derzeit z.B. **2,08%** (eff. 2,10%) bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren

Alternativ ist eine Förderung für Wohneigentum für Familien (**KfW Programm 300**) Wohnen mit Kind möglich, z.B. bei 1-2 Kindern € 170.000, - ab 0,12% Zins (eff. 0,12 %).



Förderung bei Vermietung-

Entsprechend dem **KfW Programme 298** kann ein Darlehen **in Höhe von € 100.000** pro Wohnung in Anspruch genommen werden, die Zinsen betragen derzeit z.B. **2,08%** (eff. 2,10%) bei einer Zinsfestschreibung von 10 Jahren.

Steuerliche Abschreibung

1. Inanspruchnahme der degressiven Abschreibung (§ 7 Abs 5a)

Bei einer Vermietung kann die degressive AfA mit 5% für 6 Jahre in Anspruch genommen werden, so daß in den ersten 6 Jahren ca. 27% der Anschaffungskosten abgeschrieben werden können. Die restlichen 73% können über ca. 27 Jahre mit ca. 2,7% abgeschrieben werden, so daß eine erhebliche Steuervermeidung möglich sein kann.

2. Inanspruchnahme der Sonderabschreibung § 7b EStG

Da das Haus die Vorgaben eines KfW-Effizienzhauses 40 EE erfüllt, können zusätzlich zur degressiven AfA im ersten Jahr der Fertigstellung und den folgenden 3 Jahren zusätzlich **5% der Anschaffungskosten** abgeschrieben werden .

*(alle Angaben ohne Gewähr)



GRUNDRISSSE

- ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS:



DACHGESCHOSS:



PREISLISTE:

<u>Einfamilienhaus</u>	<u>Wohnfl.</u>	<u>Grundstück</u>	<u>Kaufpreis</u>
EFH	ca. 108m ²	ca. 185m ²	885.000,-€
Garage mit Speicher:			25.000,-€



Freiburger Bächle