**Gefrees – Gefrees**

# Immobilie im Sanierungsgebiet mit steuerlichen Vorteilen bei Modernisierung

***??????? ????????: 22093068-1***

**???? ??????: 215.000 EUR • ???????: 1 • ?????? ???: 862 m²**

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 22093068-1 |
| ????? ?????? | ?????????? ????? |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ??????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1955 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 215.000 EUR |
| ???? | |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? ?????? | ca. 846 m² |
| ???? ??????????? | 2015 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 826 m² |

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ???? ????????? | GAS |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 15.11.2032 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ?? ???????

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

# ?? ???????

Aus dem Rathaus

**Die Stadt Gefrees informiert**

## Sie sind Eigentümer einer Immobilie in Gefrees?

**Kennen Sie die Möglichkeit auf finanzielle Zuschüsse bei Sanierungsarbeiten?**

**Wir möchten Sie heute über das kommunale Förderprogramm und Ihre Vorteile bei Sanierungsarbeiten informieren!**

Die Stadt Gefrees unterstützt mit dem kommunalen Förderprogramm private Immobilienbesitzer bei ihren Sanierungsarbeiten mit einem **finanziellen Zuschuss von 30% bzw. bis zu maximal 15.000 €.**

Die Stadt verfolgt dabei das Ziel

- das Ortsbild von Gefrees zu verbessern
- die Gebäude im Sanierungsgebiet, also in der Altstadt, so zu sanieren und zu gestalten, dass sie modernen Standards entsprechen und damit eine Alternative zum Wohnen in den Baugebieten darstellen

**Wer hat Anspruch auf finanziellen Zuschuss?**
Besitzer von Immobilien, die im Sanierungsgebiet liegen

### Was wird gefördert?

1. Instandsetzung, Neu- und Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster, Fensterläden, Türen und Tore,
2. Verbesserungen an Dächern, Dachaufbauten und Dacheindeckungen,
3. Umgestaltung von Einfriedungen, Außentreppen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung, Entsiegelung und bzw. oder Begrünung von Vorbereichen und Hofräumen
4. Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel
5. Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung des Gebäudes an moderne Wohnverhältnisse (z. B. Heizungs- und Sanitärinstallationen, Grundrisszuschnitte)

**Hinweis: Reine Bauunterhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig**

Für jeden dieser 5 Bereiche ist ein Zuschuss von maximal 3.000 Euro möglich. Insgesamt also 15.000 Euro.

### Wie erhalte ich die Förderung? Was muss ich beachten?

1. Kontaktaufnahme zum Stadtumbaumanagement (Abklärung des Sanierungsvorhabens, Prüfung der Förderfähigkeit)
2. Kostenlose Sanierungsberatung (Architektenberatung – was soll getan werden und wie?)
3. Beratungsprotokoll (Sanierungskonzept als Grundlage für die weitere Planung)
4. Planung & Kostenermittlung (Planunterlagen erstellen, Angebote einholen)
5. Einreichung Förderantrag bei der Stadt Gefrees
6. Bewilligung
7. Bauphase
8. Verwendungsnachweis
9. Auszahlung der Fördermittel

**Wichtig!**
Vor Baubeginn muss die Zustimmung der Stadt vorliegen!

4

Aus dem Rathaus

### Die Sanierungsberatung – Wieso brauche ich sie und wie läuft sie ab?

Um zu gewährleisten, dass die geplanten privaten Sanierungsmaßnahmen fachgerecht und gestalterisch qualitätsvoll durchgeführt werden, stellt ihnen die Stadt Gefrees eine Sanierungsberatung zur Seite, die gemeinsam mit ihnen individuelle Sanierungsvorschläge für Ihr Bauvorhaben sowie eine Empfehlung zum Förderumfang erarbeitet.

Die Beratung ist kostenfrei, jedoch Voraussetzung für die Förderung. Zusätzlich wurde eine Gestaltungsfibel entworfen, in der beispielhaft dargestellt wird, welche Maßnahmen gefördert werden können und welche nicht. Die Broschüre erhalten Sie als Druckausgabe im Rathaus, sieht aber auch auf der Internetseite der Kommune zum Download bereit.

Die Sanierungsberatung erfolgt durch Klaus Stiefler vom Architekturbüro RSP aus Bayreuth. Er erstellt mit Ihnen zusammen ein Konzept zu den geplanten Maßnahmen und hilft dabei, die Vorgaben der Gestaltungsfibel richtig umzusetzen.

Ziel ist es,

- das Ortstypische und Charakteristische des Gebäudes zu bewahren und bei der Sanierung herauszuarbeiten, um so das Ortsbild zu verbessern.
- die Gebäude so zu sanieren, dass das Wohnen in der Altstadt mit dem Wohnen in den neueren Baugebieten konkurrieren kann und eine Alternative dazu darstellt.
- durch die Gestaltung der Außenflächen und Hofbereiche das Umfeld der Wohnungen zu verbessern und zu attraktiven und gut nutzbaren Freibereichen zu gestalten.

In der Sanierungsberatung werden dazu bei einem Ortstermin Ihre Vorstellungen mit den Anforderungen der Stadtsanierung abgestimmt. Vorschläge für die geplante Sanierungsmaßnahme entwickelt, Tipps für die Umsetzung und auch Hinweise auf evtl. weitere Fördermöglichkeiten gegeben. Letztlich ist Stadtsanierung eine Gemeinschaftsaufgabe von Stadt und privaten Eigentümern. Die Stadt möchte daher mit dem Kommunalen Förderprogramm die entsprechenden Impulse für private Sanierungsmaßnahmen geben.

**Wir würden uns freuen, wenn Sie dieses Angebot aufgreifen. Gerne unterstützen die Stadt und wir Sie dabei.**

### Woraus kann ich zusätzlich noch profitieren?

Neben der Möglichkeit, einen Zuschuss über das kommunale Förderprogramm zu bekommen, können Sie zudem noch von der erhöhten steuerlichen Abschreibung profitieren. Grundvoraussetzung ist die Lage Ihrer Immobilie im Sanierungsgebiet der Stadt Gefrees. Ist dies erfüllt, können Sie Kosten für Modernisierungs- und Instandhaltungskosten zu 100 % steuerlich geltend machen (bei Eigennutzung der Immobilie zu 90 %).

Grundlage bilden die Paragraphen §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes. Für Gebäude außerhalb des Sanierungsgebietes gilt die steuerliche Abschreibung nur dann, wenn es sich um denkmalgeschützte bzw. unter Ensembleschutz stehende Gebäude handelt. Grundlage hier ist der § 7i EStG.

**Wichtig: Bevor Sie mit einer Sanierungsmaßnahme beginnen, müssen Sie eine sogenannte Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt abschließen.**

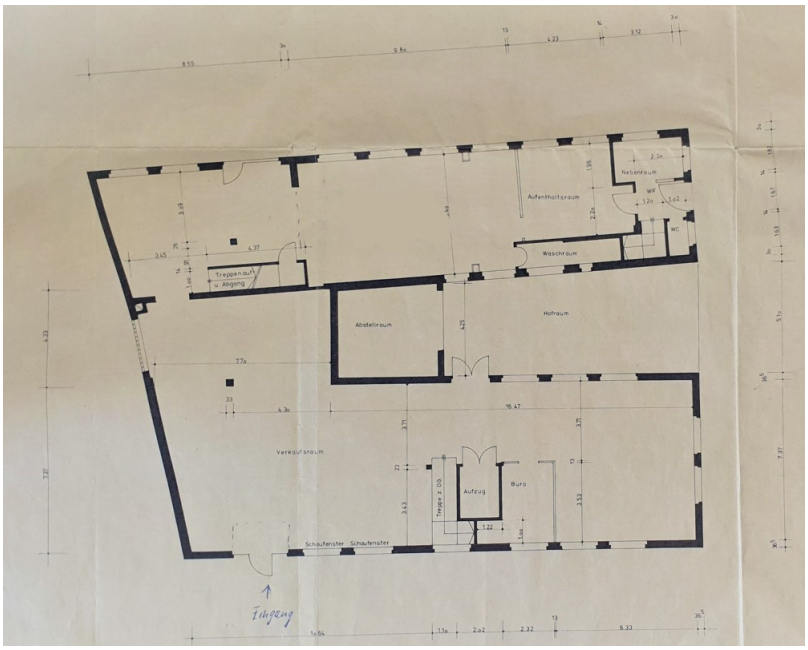
**Melden Sie sich gerne bei uns!**
**Stadtumbaumanagement Gefrees**
Ihr Ansprechpartner:
Maximilian Stöhr
0151 – 65 13 44 21
stoehr@planwerk.de

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ?? ???????

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ??????




???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ??? ????? ????????

Das Haus wurde 1955 in massiver Bauweise als Gewerbehalle auf einem 862 m² großen Grundstück errichtet und ist in den 60er Jahren erweitert worden. Es besteht aus zwei zusammenhängenden Gebäuden und die Nettogrundfläche beträgt ca. 826 m². Das Haus liegt im Sanierungsgebiet im Zentrum von Gefrees. Hier gibt es laut Stadtverwaltung die Möglichkeit, Kosten für Modernisierung oder Instandhaltung innerhalb von 12 Jahren zu 100% steuerlich abzuschreiben. Außerdem bietet die Gemeinde kommunale Förderprogramme bei Sanierung für einzelne Gewerke an. Das Gebäude hat viele Nutzungsmöglichkeiten wie Einzelhandel, Gewerbe- und Büroflächen, Ärztehaus, Praxis, Wohnungen, Handwerkergebäude mit Verkaufsfläche, Hobby- und Freizeitflächen. Im Außenbereich gibt es eine Freifläche mit Parkmöglichkeiten.

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ????????????? ??? ???????

- Standort im Sanierungsgebiet
- hohe Abschreibungen von Sanierungskosten
- Bezuschussung einzelner Gewerke
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- verkehrsgünstige Lage
- große Parkfläche
- Aufzug

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ??? ??? ??? ??????????

Gefrees ist eine Stadt mit ca. 4.000 Einwohnern und liegt am Rande des Fichtelgebirges im Landkreis Bayreuth. Die Immobilie liegt in der Ortsmitte in einer ruhigen Lage im Sanierungsgebiet von Gefrees. In unmittelbarer Nähe um das Anwesen gibt es Geschäfte, Ärzte und eine Apotheke. In Gefrees gibt es eine Kita, eine Grund- und Realschule und viele Vereins- und Freizeitmöglichkeiten. Der Ort hat eine gute Infrastruktur und ist in einer verkehrsgünstigen Lage. Der Anschluss zur Autobahn A9 ist in ca. 3 km erreicbar

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2032. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 214.30 kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 85.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**??????? ????????: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees**

# ??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73  ????????
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com