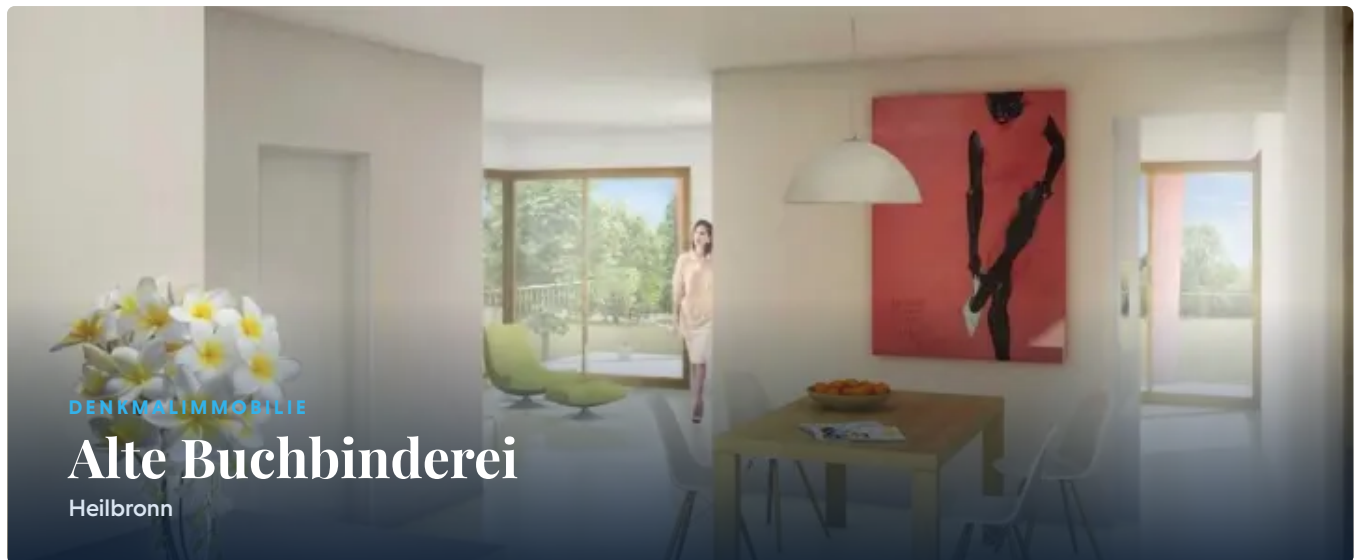




DENKMALIMMOBILIE

# Alte Buchbinderei

Heilbronn

92

WOHNEINHEITEN

70%

DENKMAL-AFA

2015

FERTIGSTELLUNG

25,00 – 140,00

m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHEN

## Objektdaten

OBJEKTYP

**Denkmalimmobilie**

STANDORT

**Heilbronn**

FERTIGSTELLUNG

**2015**

WOHNEINHEITEN

**92**

WOHNUNGSGRÖSSEN

**25,00 – 140,00 m<sup>2</sup>**

KAUFPREISE

**VERKAUFT!**

QUADRATMETERPREIS

**ab 2.750,00 € / m<sup>2</sup>**

MIETERWARTUNG

**8,50 – 14,00 €**

**Denkmalabschreibung** gemäß § 7i / 10f EStG auf ca. **70%** des Kaufpreises, zzgl. 2,5 % linear auf den Altbauanteil.

**Eigennutzer** können die Sanierungskosten in 10 Jahren zu 90 % steuerlich absetzen.

Angaben ohne Gewähr, keine steuerliche Beratung – die individuelle Wirkung hängt von Ihren persönlichen Verhältnissen ab. Bitte lassen Sie sich steuerlich beraten.

## Highlights

- ✓ einmalig in Baden-Württemberg
- ✓ Erstvermietungsgarantie zu 8,50 €
- ✓ vom Apartment bis zum Loft
- ✓ Alle Wohnungen mit XXL-Balkon oder Terrasse
- ✓ Tiefgarage
- ✓ Hochwertige Ausstattung
- ✓ energetische Sanierung
- ✓ Echtholzparkett
- ✓ Personenaufzug
- ✓ Design-Bäder mit bodengleicher Dusche
- ✓ Deckenspots
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Gestaltete Außenanlage im Hof mit Erholungscharakter
- ✓ sehr gute Nahversorgung
- ✓ Stadtbahnanbindung in 50m Entfernung
- ✓ Neuer Bildungscampus in 300m Entfernung
- ✓ 5 Minuten bis in die Innenstadt

### VORANKÜNDIGUNG

In Kürze erwartet Sie an dieser Stelle ein großartiges neues Objekt, die „Alte Buchbinderei“ in Heilbronn.

Die Nachfrage nach dem Objekt ist überwältigend, für ca. 70% der Wohnungen gibt es bereits Kaufinteressenten. Das Wohnungsangebot reicht vom möblierten Apartment für den Manager oder Studenten mit 20m<sup>2</sup>, über tolle Loft-Wohnungen mit hohen Decken bis hin zur Dachgeschoss-Maisonette mit 140m<sup>2</sup>. Hier finden sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer die passende Wohnung mit erstklassiger Ausstattung.

Eine weitere gute Nachricht für Sie als Interessent und Investor: neben der hohen steuerlichen Sanierungs-AfA in Höhe von ca. 70% erhalten Sie von der KfW-Darlehen je nach Wohnungsgröße in Höhe von bis zu € 125.000.—, Zinssatz derzeit 1% bis 1,4%. Die hohe KfW-Förderung, der enorme Sanierungsanteil und die derzeit immer weiter steigenden Mieten zusammengefasst sind in dieser Konstellation einmalig in Baden-Württemberg.

In der ehemaligen Fabrik entstehen 92 Wohnungen mit Loftcharakter und modernen Grundrissen, die sowohl Studenten und Singles als auch Familien Raum nach Maß geben. Im Inneren punkten die Wohneinheiten mit imposanten Deckenhöhen.

Die Wohnungen in der "Alten Buchbinderei" bestechen durch ihre luftige Architektur mit hohen Räumen, eleganten Schnitten in einem historischen Ambiente innerhalb der Heilbronner Nordstadt, wie man es kaum ein zweites Mal finden kann. Die exklusive Ausstattung unterstreicht das gediegene, großzügige Flair, welches sich stilsicher im gesamten Gebäude fortsetzt.

Die Gebäude werden fachgerecht kernsaniert und zu 92 Wohnungen und großräumigen Lofts umgenutzt. Durch die Umbaumaßnahmen werden der unverwechselbare Charme und Charakter des Gebäudes bewahrt und neue zeitgemäße Wohnungen in guter Wohnqualität geschaffen.

Die insgesamt 92 Wohneinheiten teilen sich auf in 45 Wohnungen und 47 Apartments.

Die Apartments sind bereits alle über 10 Jahre für 14,00 €/m<sup>2</sup> fest vermietet. Bei den übrigen Wohnungen besteht eine Erstvermietungsgarantie über 8,50 €.

### Energiebedarf (GEG)

---

Ein Energieausweis liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Denkmalgeschützte Immobilien sind von der Ausweispflicht ausgenommen.