



DENKMALIMMOBILIE

Villa Peuschel

Merseburg

21

WOHNEINHEITEN

80%

DENKMAL-AFA

Mitte 2029

FERTIGSTELLUNG

38,95 – 161,97 m²

WOHNFLÄCHEN

Objektdaten

OBJEKTYP

Denkmalimmobilie

STANDORT

Merseburg

FERTIGSTELLUNG

Mitte 2029

WOHNEINHEITEN

21

WOHNUNGSGRÖSSEN

38,95 – 161,97 m²

KAUFPREISE

229.416,00 – 954.003,00 €

MIETERWARTUNG

9,50 €

Denkmalabschreibung gemäß § 7i / 10f EStG auf ca. **80%** 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

- ✓ denkmalgeschützte Stadtvilla von 1910
- ✓ direkt am Merseburger Stadtgraben
- ✓ 21 Wohnungen von 39 bis 162 m²
- ✓ 2- bis 5-Zimmer-Grundrisse
- ✓ hohe steuerliche Abschreibung
- ✓ zinsgünstiges KfW-Darlehen mit Tilgungszuschuss
- ✓ neue Balkone zu Innenhof und Straße
- ✓ Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- ✓ Kellerabteil zu jeder Wohnung
- ✓ neues Dach und neue Fenster
- ✓ 13 Stellplätze auf dem Grundstück
- ✓ fußläufig zu Marktplatz, Dom und Schlossgarten

Die Immobilie

Das denkmalgeschützte Wohnhaus Christianenstraße 5 wurde um 1910 in der historischen Altstadt von Merseburg errichtet und steht direkt am Stadtgraben. Im Zuge einer umfassenden Sanierung entstehen darin 21 Eigentumswohnungen zwischen 39 und 162 Quadratmetern, verteilt auf rund 1.226 Quadratmeter Gesamtwohnfläche.

Die Grundrisse reichen von der Zwei- bis zur Fünf-Zimmer-Wohnung; jede Einheit erhält ein Kellerabteil, neue Balkonanlagen werden zum begrünten Innenhof, zur Straßenseite und zum Stadtgraben hin ausgerichtet. Die Sanierung umfasst die vollständige Erneuerung des Daches, den Austausch aller Fenster sowie die denkmalgerechte Überarbeitung der straßenseitigen Fassade mit Innendämmung; die Gartenseite wird energetisch gedämmt. Die Treppenhäuser werden modernisiert, im straßenseitigen Treppenhaus führt künftig ein Aufzug vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss. Auf dem Grundstück entstehen 13 Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten.

Energiebedarf (GEG)

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