


21

WOHNEINHEITEN

68%

DENKMAL-AFA

Ende 2028

FERTIGSTELLUNG

47,47 – 144,07 m²

WOHNFLÄCHEN

Objektdaten

OBJEKTYP

Denkmalimmobilie

STANDORT

Wiesbaden

FERTIGSTELLUNG

Ende 2028

WOHNEINHEITEN

21

WOHNUNGSGRÖSSEN

47,47 – 144,07 m²

KAUFPREISE

287.193,50 – 871.623,50 €

QUADRATMETERPREIS

ab 6.050,00 € / m²

MIETERWARTUNG

14,00 – 16,00 €

Denkmalabschreibung gemäß § 7i / 10f EStG auf ca. **68%** 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

- ✓ denkmalgeschütztes Ensemble eines ehemaligen Sekt- und Weinguts
- ✓ vier Gebäude von 1870 bis 1970, drei als Einzelkulturdenkmal
- ✓ 21 Wohnungen von 47 bis 144 m²
- ✓ ein bis fünf Zimmer je Wohnung
- ✓ Sanierungsanteil rund 68 % über die Denkmal-AfA
- ✓ erhöhte Abschreibung nach §§ 7i und 10f EStG
- ✓ KfW-Förderung Programm 261 bis 150.000 € je Wohnung
- ✓ Aufzug in der Fabrik, fünf Einheiten barrierefrei
- ✓ Terrassen, Balkone und Loggien
- ✓ Kellerabteil und Fahrradstellplatz je Wohnung
- ✓ schlüsselfertige Sanierung auf Neubaustandard
- ✓ Bahnhof Niederwalluf fußläufig, 10 km bis Wiesbaden

Die Immobilie

CUVÉE15 in der Bahnhofstraße 15 in Walluf im Rheingau ist ein denkmalgeschütztes Ensemble aus vier Gebäuden, in dem über 150 Jahre lang Wein gehandelt, gekeltert und zu Sekt veredelt wurde – zuletzt von der Sektkellerei Reuter & Sturm. Die Gebäude werden denkmalgerecht saniert.

Das Ensemble vereint eine Villa von 1870, eine Remise von 1914, eine ehemalige Fabrik von etwa 1930 und ein Mehrfamilienhaus von 1970; drei Gebäude stehen als Einzelkulturdenkmal unter Schutz, das vierte als Teil des Ensembles. Auf rund 1.597 m² Wohnfläche entstehen 21 Wohnungen zwischen 47 und 144 Quadratmetern mit einem bis fünf Zimmern. Jedes Haus behält seinen Charakter – von Stuck und Fischgrätparkett in der Villa über die historischen Holztore der Remise bis zu den markanten Erkern der Fabrik. Zu jeder Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Fahrradstellplatz; Stellplätze stehen in der Tiefgarage und im Freien zur Verfügung.

Energiebedarf (GEG)

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