

Gefrees – Gefrees

# Immobilie im Sanierungsgebiet mit steuerlichen Vorteilen bei Modernisierung

*Número de propiedad: 22093068-1*



**PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • HABITACIONES: 1 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 862 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## De un vistazo

Número de propiedad	22093068-1
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	1
Año de construcción	1955

Precio de compra	199.000 EUR
Otros	Otros
Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 846 m <sup>2</sup>
Modernización / Rehabilitación	2015
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 826 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	15.11.2032		
Fuente de energía	Gas		



Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## La propiedad





Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## La propiedad



Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

# La propiedad

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. Verleisierungen an Dächern, Dachaufbauten und Verschönerungen,
3. Umgestaltung von Einfriedungen, Außenstufen und Hofräumen mit öffentlicher Wirkung, Einriegelung und bzw. Begrünung von Vorbereichen und Hofräumen
4. Instandsetzungsmaßnahmen zur Behebung baulicher Mängel
5. Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung des Gebäudes an moderne Wohnverhältnisse (z. B. Heizung- und Sanitärinstallationen, Grundrisszuschüsse)

**Hinweis:** Reine Bauserhaltungsmaßnahmen 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 Stadtbauamtmanagement (Abklärung des Sanierungsverfahrens, 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!

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 qualitativ 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 entwickelt, in der beispielhaft dargestellt wird, welche Maßnahmen gefördert werden können und welche nicht. Die Broschüre erhalten Sie als Druckausgabe im Rathaus, steht aber auch auf der Internetseite der Kommune zum Download bereit.

Die Sanierungsberatung erfolgt durch Klaus Riedler 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 Ortsbild und Charakteristika des Gebäudes zu bewahren und bei der Sanierung neu zu bewerten, 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 Freizeitanlagen zu gestalten.

In der Sanierungsberatung werden dazu bei einem Ortstermin Ihre Vorstellungen mit den Anforderungen der Stadtplanung abgestimmt, Vorschläge für die geplante Sanierungsmaßnahme entwickelt, Tipps für die Umsetzung und auch Hinweise auf evtl. weitere Fördermöglichkeiten gegeben. Letztlich ist Stadtplanung eine Gemeinschaftsaufgabe von Stadt und privaten Eigentümern. Die Stadt möchte dabei 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 50 %).

Grundlage bilden die Paragraphen §§ 7h, 7i und 11a des Einkommensteuergesetzes. 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!**  
Stadtbauamtmanagement Gefrees  
Ihr Ansprechpartner:  
Maximilian Stöhr  
0391 - 65 13 44 21  
stoehr@planwerk.de





Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN®**

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

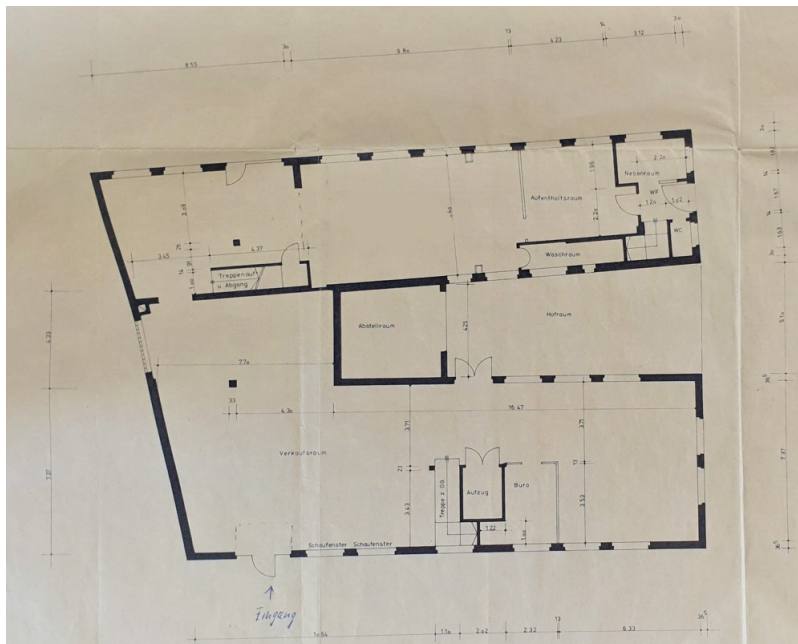
**T.: 0921 / 730 45 53**

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Una primera impresión

Das Haus wurde 1955 in massiver Bauweise als Gewerbehalle auf einem 862 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und ist in den 60er Jahren erweitert worden. Es besteht aus zwei zusammenhängenden Gebäuden und die Nettogrundfläche beträgt ca. 826 m<sup>2</sup>. 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.

Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Todo sobre la ubicación

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 erreichbar

Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2032.  
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 214.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 85.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 22093068-1 - 95482 Gefrees – Gefrees

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)