

# HISTORISCHE JUGENDSTILVILLA im HARZ / NIEDERSACHSEN



**Objektnummer: 40923**

**Eine Immobilie von ROSSO Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	37441 Bad Sachsa
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	446,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	16,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	400.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	896,86 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Notar-/Grundbucheintragungsgebühr kann variieren. Grunderwerbsteuer 5 % Stand 09/2023

### Provisionsangabe:

14.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vera Giljum**

ROSSO Immobilien  
Widerhofergasse 7 /  
1090 Wien

T +43 1 478 93 55

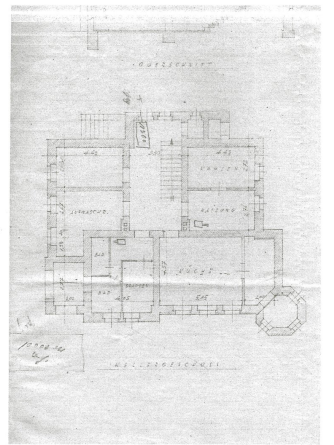
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



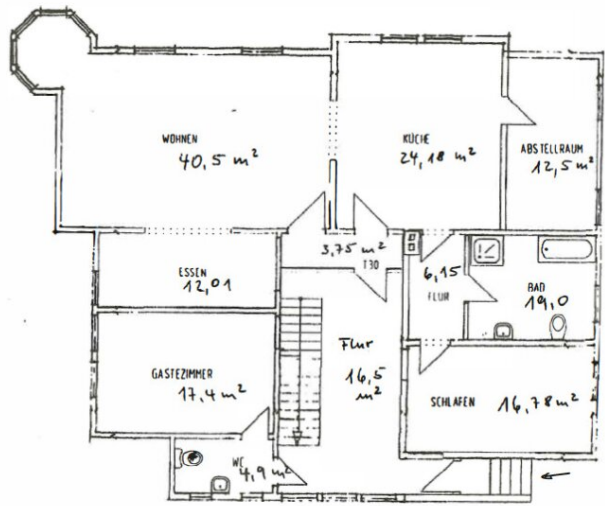
termin zur



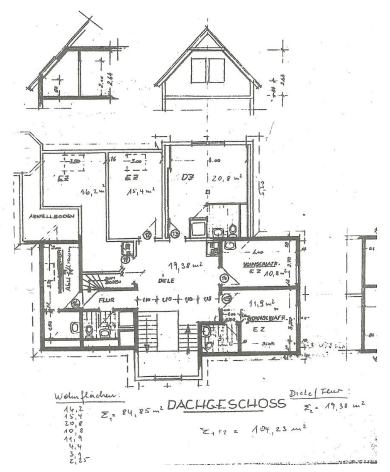
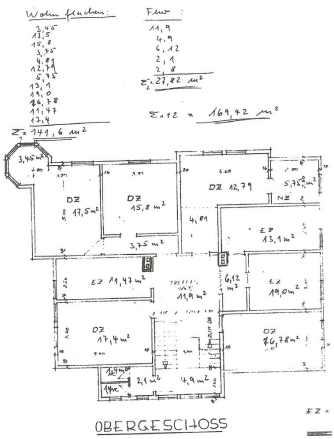




Wohnflächen:	Flur:
40,5	16,5
24,18	6,15
12,5	4,9
12,01	3,75
17,04	
19,0	
16,78	
$\Sigma = 142,0 \text{ m}^2$	$\Sigma = 31,30 \text{ m}^2$
	$\Sigma_{1+2} = 173,5 \text{ m}^2$



ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## **HISTORISCHE JUGENDSTILVILLA**

**BEZAUBERENDE KLEINSTADT im SÜDLICHEN HARZ**

**BAUJAHR ca. 1890**

**DENKMALSCHUTZ**

**RENOVIERUNGS-/SANIERUNGSBEDARF**

**KAUFPREIS € 400.000,-**

zuzüglich Kaufnebenkosten

5 % Grunderwerbsteuer in Niedersachsen

ca. 0,5 % Grundbucheintragung (variiert)

ca. 1,5 % + UST Notarkosten

3 % + 20 % UST Maklerhonorar

### **HINWEISE zum Denkmalschutz (Steuervorteile Stand August 2022)**

Aufgrund der Denkmal-Einstufung des Objektes ergeben sich Steuer-Spar-Möglichkeiten nach Paragraphen 7h und 7i EStG.

Konkret bedeutet dies, dass durch die Sanierung einer Denkmalimmobilie Modernisierungskosten entstehen. Diese Modernisierungskosten kann der Käufer innerhalb der nächsten 12 Jahre zu 100 Prozent abschreiben. Darüber hinaus greifen bei diesem Objekt erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten der Altbausubstanz.

Neben diesen Steuervorteilen können Kapitalanleger, die die Immobilie nach der Sanierung vermieten, zusätzlich noch die Finanzierungskosten zu 100 Prozent abschreiben.

In Summe führen die genannten Abschreibungsmöglichkeiten bei diesem Objekt dazu, dass bis zu 50 Prozent des Kaufpreises sowie der Modernisierungskosten aus Steuerersparnissen finanziert werden.

**Zukünftige Nutzung:**

Exklusive Wohnresidenz

Firmensitz für Rechtsanwälte, Steuerberater oder Unternehmen

diskrete Schönheitschirurg-Praxis, Ärztehaus

Apartement Hotel

## **KURZBESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT**

**Geschosse** 3 (EG/OG/DG) unterkellert

WFL derzeit ca. 446 m<sup>2</sup>

ZIMMER derzeit ca. 16

BAD/WC derzeit ca. 4/6

Diese im typischen Jugendstil Ende des 19. Jhdts erbaute Villa auf ca. 2100 m<sup>2</sup> Gartengrundstück befindet sich im Villenviertel einer charmanten Kleinstadt im südlichen Harz und wurde zuletzt als Apartmenthaus verwendet. Das Gebäude steht auf Grund seiner geschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz. **Es besteht erheblicher Sanierungs-/Renovierungsbedarf.**

## **LAGE**

FAHRZEIT mit PKW von/nach:

LEIPZIG ca. 2 Stunden

BERLIN ca. 3,5 Stunden

Für weitere Details, Fragen und Besichtigungen ersuchen wir Sie unsere Frau Giljum in Wien unter Tel. +43 1 478 93 55 oder e-mail: [vg@rossoimmobilien.com](mailto:vg@rossoimmobilien.com) zu kontaktieren.

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Diese Informationen sind unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.