Ravensburg

# Denkmal-AfA für Investoren: Exklusive Terrassenwohnung mit Neubaukomfort

*Objektnummer: 26258021*




KAUFPREIS: 1.025.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166.93 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26258021 - 88212 Ravensburg


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26258021 - 88212 Ravensburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26258021 |
| Wohnfläche | ca. 166.93 m² |
| Zimmer | 3.5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.025.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

Objektnummer: 26258021 - 88212 Ravensburg

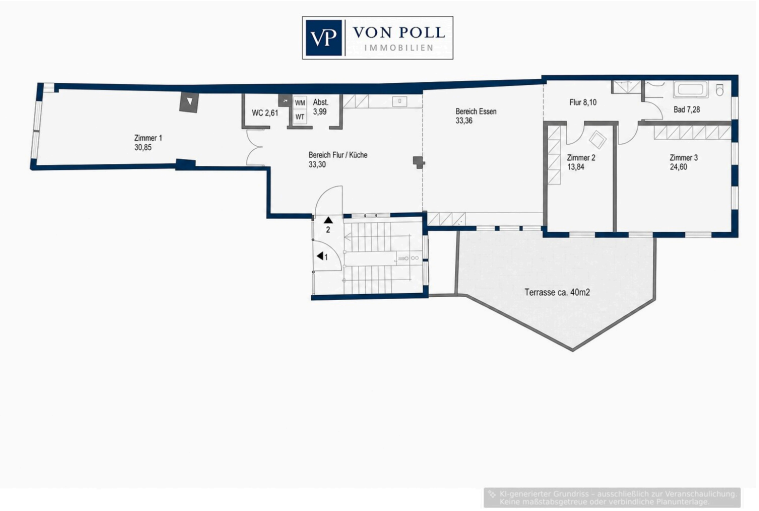
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe | | |

Objektnummer: 26258021 - 88212 Ravensburg

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26258021 - 88212 Ravensburg

# Ein erster Eindruck

Im ersten Obergeschoss eines geschichtsträchtigen, denkmalgeschützten Patrizierhauses entsteht eine außergewöhnliche und großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 167 m² Wohnfläche. Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer der gefragtesten Innenstadtstraßen von Ravensburg und verbindet historische Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle und einladende Räume. Großzügige Wohn- und Essbereiche schaffen ein offenes und zugleich behagliches Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die zur Wohnung gehörende Terrasse mit einer Fläche von ca. 40 m². Mitten in der Ravensburger Innenstadt bietet dieser außergewöhnlich großzügige Außenbereich viel Platz zum Entspannen, für gesellige Abende oder eine individuelle Begrünung.

Eine moderne Wärmepumpe sorgt für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung. Da sich die Wohnung derzeit noch in der Planungs- und Ausbauphase befindet, besteht – abhängig vom Baufortschritt und der technischen Umsetzbarkeit – die Möglichkeit, eigene Wünsche bei der Innengestaltung einzubringen. Ausgewählte Materialien, Oberflächen und Ausstattungsdetails können mitgestaltet und auf die persönlichen Vorstellungen der zukünftigen Bewohner abgestimmt werden.

Im Untergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses ist zudem ein elegantes Tagescafé geplant. Es soll das besondere Ambiente des historischen Gebäudes unterstreichen und die attraktive Innenstadtlage stilvoll ergänzen.

Die Fertigstellung und der mögliche Einzug sind derzeit für Ende März 2027 vorgesehen.

Hier entsteht eine außergewöhnliche Stadtwohnung für Menschen, die den unverwechselbaren Charakter eines denkmalgeschützten Patrizierhauses, moderne Wohnqualität, großzügige Räume, eine weitläufige Terrasse und eine erstklassige Lage im Herzen von Ravensburg zu schätzen wissen.

Steuerliche Abschreibung

Annahmen:
Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten: 1.025.000 EUR
Bescheinigte Sanierungskosten: 300.000 EUR
Grundstücksanteil: 10% des Gebäudeanteils

Steuerliche Abschreibung über 12 Jahre
Für vermietete Baudenkmäler gilt nach § 7i EStG folgende Abschreibungsstaffel:
•Jahre 1–8: jeweils 9 % der bescheinigten Sanierungskosten
•Jahre 9–12: jeweils 7 % der bescheinigten Sanierungskosten

Die reguläre Gebäude-AfA beträgt bei einem vor 1925 fertiggestellten Gebäude 2,5 % jährlich.
Berechnung der jährlichen AfA

•Denkmal-Sanierungskosten = Euro 300.000
•Gebäudeanteil 90% aus 725.000 € = 652.500 €
•Grundstücksanteil 10% aus 725.000 € = 72.500 €
•Reguläre AfA (2,5%) aus Gebäudeanteil = 16.313 €

Daraus ergibt sich:

Jahre 1-8:
Denkmal-AfA: 27.000 €
Reguläre AfA: 16.313 €
Gesamte AfA: 43.313 €
Steuerentlastung p.a.: 19.491 €

Jahre 9-12:
Denkmal-AfA: 21.000 €
Reguläre AfA: 16.313 €
Gesamte AfA: 37.313 €
Steuerentlastung p.a.: 16.791 €

Gesamte Steuerentlastung über 12 Jahre = 223.092 €

(Bei 10 % Grundstücksanteil und 45 % Grenzsteuersatz)

Objektnummer: 26258021 - 88212 Ravensburg

# Ausstattung und Details

•Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 167 m² Wohnfläche
•Denkmalgeschütztes Patrizierhaus mit historischen Ausstattungsdetails
•Offener Wohn- und Essbereich mit großzügigem Küchenbereich
•Ca. 40 m² große Terrasse mit Holzbelag und verzinktem Stahlgeländer
•Zentrale Wärmeversorgung über Wärmepumpe
•Deckenheizung in den Wohnräumen und zentrale Warmwasserbereitung
•Eichenparkett mit passenden Holzsockelleisten in den Wohnräumen
•Badezimmer mit bodengleicher Dusche und nach aktuellem Standard ausgestattet
•Neue dreifach verglaste Fenster und elektrische Rollläden im hinteren Gebäudeteil
•Erhalt der bestehenden Holzfenster im vorderen Gebäudeteil
•Vollständig erneuerte Elektroinstallation mit Datenanschlüssen und teilweise Deckenspots in Flur, Bad und Küche
•Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
•Wohnungseingangstür mit erhöhten Brand- und Schallschutzanforderungen
•Indiv. Auswahl von Sanitärgegenständen, Bodenbelägen, Fliesen und Farben nach Abst. und abhängig vom Baufortschritt; gegebenenfalls gegen Mehrpreis
•Fertigstellung und möglicher Einzug voraussichtlich Ende März 2027

Ausführung gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Aufgrund der historischen Bausubstanz können innerhalb der Wohnung Niveauunterschiede vorhanden sein.

Objektnummer: 26258021 - 88212 Ravensburg

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in erstklassiger Innenstadtlage von Ravensburg, in der begehrten Kirchstraße – einer der frequenzstärksten und etabliertesten Geschäftsadressen der historischen Altstadt.

Ravensburg zählt zu den gefragtesten Mittelzentren Oberschwabens und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus historischem Charme und moderner Infrastruktur. Die hervorragend erhaltene Altstadt, ein vielfältiges Einzelhandelsangebot sowie zahlreiche gastronomische und kulturelle Einrichtungen prägen das lebendige Stadtbild und sorgen für eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Als wirtschaftsstarker Standort mit guter Verkehrsanbindung und der Nähe zum Bodensee bietet Ravensburg sowohl Unternehmen als auch Bewohnern optimale Rahmenbedingungen sowie eine nachhaltig stabile Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen.

Der konkrete Standort ist eingebettet in ein dynamisches Umfeld aus hochwertigem Einzelhandel, vielfältiger Gastronomie und dienstleistungsorientierten Nutzungen. Die dauerhaft hohe Passantenfrequenz sowie die ausgezeichnete Sichtbarkeit machen die Lage besonders attraktiv für gewerbliche Nutzungen. Die unmittelbare Nähe zum Marienplatz als zentralem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Mittelpunkt unterstreicht zusätzlich die besondere Qualität dieses Standorts.

Die gewachsene städtebauliche Struktur und die charmante Altstadtarchitektur schaffen ein repräsentatives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. In den oberen Geschossen eröffnet sich attraktiver, urbaner Wohnraum mit kurzen Wegen und einem hohen Maß an Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist optimal. Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie das Umland. Der Bahnhof von Ravensburg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Auch für den Individualverkehr ist der Standort bestens erschlossen. Mehrere Parkhäuser und Tiefgaragen im direkten Umfeld sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit für Kunden, Besucher und Bewohner.

Objektnummer: 26258021 - 88212 Ravensburg

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26258021 - 88212 Ravensburg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com