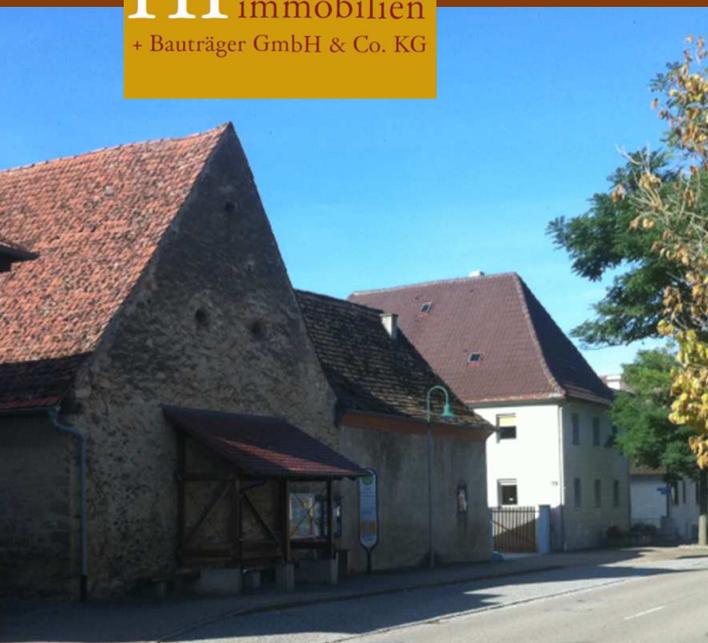


Sanierung und Umbau eines historischen Vierseitenhofs von 1810



Alemannenhof Scheunen

St. Michael Str. 38
Bad Krozingen - Tunsel





Tunsel

Landleben mit Garten und doch alles in der Nähe

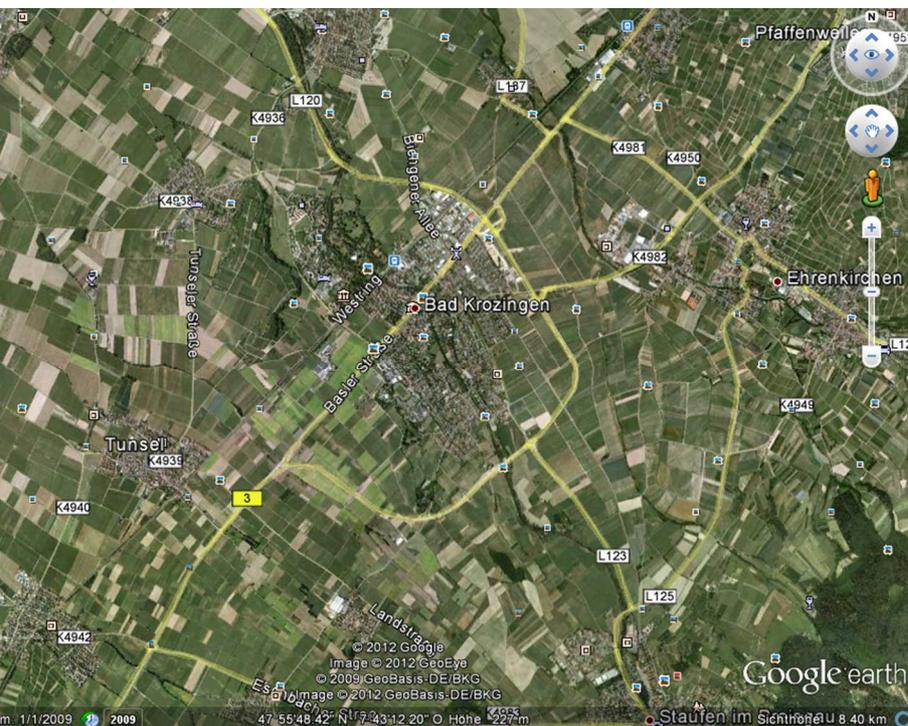
Tunsel ist ein hübsches Dorf im Markgräfler Land, der „Toskana Deutschlands“, etwa 18 Kilometer südwestlich von Freiburg.

Tunsel ist ein Ortsteil des Kurortes Bad Krozingen. Der Kurbezirk Bad Krozingen mit seinen zahlreichen Kur- und Rehakliniken ist ca. 3,5 km entfernt und mit dem Auto bequem in nur 5 Minuten zu erreichen. Auch der Golf Campus Schlatt ist in nur ca. 4 km Entfernung in unmittelbarer Nähe.

Tunsel liegt verkehrsgünstig. Zur Autobahn A5 sind es nur 10 Min. und in rund 15 Minuten ist man in Freiburg. Berufspendler fahren in ca. 45 Minuten nach Basel. Der nächste Bahnhof liegt in Bad Krozingen bzw. Freiburg. Eine Bushaltestelle ist direkt vor der Türe.

Tunsel selbst hat etwa 1.680 Einwohner, einen Kindergarten und eine Grundschule. Am Ort sind eine Bäckerei mit Lebensmittelgeschäft und das Restaurant Gasthaus Linde. Ansonsten ist Tunsel überwiegend eine Wohngemeinde, die als Ortsteil eng an die Infrastruktur von Bad Krozingen angeschlossen ist.

Die Alemannenhof Scheunen liegen zentral an der St. Michael Straße im alten Ortskern.





Das Vorhaben

Moderner Wohnkomfort in rustikalen Ambiente eines 200 Jahre alten Markgräfler Anwesens

Der historische Markgräfler Vier-Seiten-Hof stammt aus dem Jahre 1807.

Man betritt den Hof von der St. Michael Straße her durch eine große Einfahrt. Der großzügige Innenhof wird von vier Seiten durch seine Gebäude einrahmt. Rechts steht das noch bewohnte Gutshaus mit Garten. Gerade aus liegt eine große Vorratsscheune, in der Futter, Stroh und Stallungen untergebracht waren und begrenzt den Hof zum Bauerngarten. Links am Ostgiebel befinden sich ein Gewölbekeller und eine kleinen Remise. Daran schließt sich eine weitere große, über Eck gebaute Scheune an, in der Wagen und Pferdeställe untergebracht waren, sowie ein großzügig überdachter Platz für Trotte und Räucherammer.

Das gesamte Ensemble steht unter Denkmalschutz und bietet dadurch sehr attraktive Abschreibungsmöglichkeiten.

Ein reizvolles, ganz besonderes Projekt. Der Hof wird gefühlvoll und denkmalgerecht saniert, unter Erhaltung der historischen Charakteristik. Es entstehen moderne großzügige Wohnungen in historisch rustikalem Ambiente.

Die beiden Scheunen des alemannischen Hofguts werden bis zum Winter 2015 renoviert und in jeweils zwei Wohnungen umgebaut. Das Wohnhaus ist derzeit bewohnt. Die Fassade wird restauriert und an den Hof angeglichen. Eventuell wird auch dieses Gebäude renoviert und umgebaut.



Die historischen Scheunen

Nordscheune – Wohnung Erdgeschoss

Diese Wohnung ist geprägt durch den großen Winzerhof ähnlichen Dachüberstand und die Natursteinfassade.

Man betritt die Wohnung durch eine Eingangstüre neben dem ehemaligen Scheunentor, das nun ganz verglast ist und gelangt in einen großen Eingangsbereich mit Garderobe. Links blickt man in eine offene Küche mit Essbereich. Die Hofseite ist voll verglast und hat eine doppelflügelige Türe zur gemütlich überdachten Terrasse hinaus.

Rund um den Flur befinden sich Wirtschaftsräume: Vorrats- und Abstellraum, Haustechnik sowie das Gäste-WC.

Das Wohnzimmer befindet sich im Bereich des ehemaligen Scheunentores. Durch eine großflächige Verglasung strömt Licht in den Raum. Der offene Kamin sorgt für Behaglichkeit am Abend vor dem Feuer.

Vom Wohnbereich kommt man in ein Arbeits- oder Gästezimmer und das Schlafzimmer mit Bad und Ankleide.

Die Struktur der Räume und das rustikale Gebälk bleiben erhalten. Ein heller Putz verleiht schlichte Eleganz und bietet Platz für Bilder und Möbel.

Die Wohnung ist barrierefrei auf einer Ebene ohne Stufen.

Wohnung Erdgeschoss	187,4 m²
Küche und Essbereich	28,4 m ²
Terrasse Küche (25%)	5,0 m ²
Eingangsbereich mit Garderobe	31,0 m ²
Vorratsraum	6,4 m ²
Haustechnikraum	8,7 m ²
Abstellraum	4,9 m ²
Gäste WC	4,8 m ²
Wohnzimmer	26,1 m ²
Terrasse Wohnzimmer (25%)	6,0 m ²
Schlafzimmer	21,1 m ²
Terrasse Schlafzimmer (25%)	6,4 m ²
Bad mit Ankleide	19,2 m ²
Gäste- oder Arbeitszimmer	19,4 m ²



Die abgebildeten Fotografien sind Ausbaubeispiele unseres Referenzhauses, der Giesinhof Scheune in Sexau, die in Design, Konstruktion und Standard dem Ausbau der Alemannenhof Scheunen entsprechen. Besuchen Sie uns und lassen Sie sich beraten!

Die historischen Scheunen

Nordscheune – Wohnung Obergeschoss

Die obere Wohnung ist charakterisiert durch das imposante Sichtgebälk des Dachstuhls, das erhalten bleibt bzw. saniert wird. Dachgauben im 1. OG und dachebene Dachliegefenster im 2. OG bringen Licht in die Wohnräume.

Der Hauseingang befindet sich gleich neben der Hofeinfahrt. In der ehemaligen Räucherammer führt eine Treppe hinauf in die Wohnung.

Man betritt zunächst eine offene Küche mit Essbereich. Über eine kleine Treppe gelangt man in einen Flur, von dem aus alle Wirtschaftsräume abgehen: Vorrats- und

Abstellraum, Haustechnik, Gäste-WC sowie das Badezimmer. Der Flur öffnet sich zu einem großen Wohnzimmer mit Kamin.

Im Süden befinden sich noch ein Arbeits- oder Gästezimmer sowie das Schlafzimmer. Beide Zimmer haben über Flügeltüren einen Zugang zur großen nach Süden ausgerichteten Dachterrasse.

Über eine Treppe im Flur gelangt man in das 2. OG. Hier liegt ein kleineres Zimmer im Norden und ein großes helles Zimmer mit Balkon im Süden.

Wohnung Obergeschoss 191,0 m²

EG	
Treppenhaus mit Treppe in OG	13,5 m ²
1. OG	
Flur mit Garderobe	5,5 m ²
Küche und Essbereich	24,2 m ²
Flur mit Treppenaufgang	16,9 m ²
Vorratsraum	5,5 m ²
Abstellraum	4,9 m ²
Haustechnikraum	3,6 m ²
Gäste WC	3,9 m ²
Bad	8,2 m ²
Wohnzimmer mit Kamin	26,6 m ²
Schlafzimmer	14,9 m ²
Gäste- oder Arbeitszimmer	14,9 m ²
Dachterrasse (25%)	9,4 m ²
2. OG	
Flur	9,5 m ²
Zimmer Norden	8,6 m ²
Zimmer Süden	21,1 m ²



Die abgebildeten Fotografien sind Ausbaubeispiele unseres Referenzhauses, der Giesinhof Scheune in Sexau, die in Design, Konstruktion und Standard dem Ausbau der Schrodihof Scheune entsprechen. Besuchen Sie uns und lassen Sie sich beraten!



Die historischen Scheunen

Südscheune – Westliche Hälfte

Erdgeschoss

Die westliche Wohnung besticht durch die imposante Optik des Bauwerks und das alte Scheunentor.

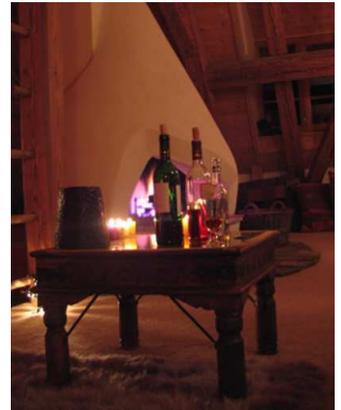
Durch eine historische Türe betritt man einen Flur mit Treppenaufgang. Auch der Haustechnikraum und ein Gäste WC finden sich hier. An der Garderobe vorbei kommt man in eine große offene Küche mit Theke und Essbereich. Gleich gegenüber der Küche liegt ein kleiner Vorratsraum. Der Essbereich geht über ins den Wohnbereich, der über die gesamte Tenne erstreckt. Zentral liegt der offene Kamin, der Gemütlichkeit an kalten Winterabenden garantiert. Zugang zum Garten bieten zwei Doppeltüren: eine neue Türe im Essbereich und das alte Tor zum Garten im Wohnzimmer. Davor liegen Terrasse und Garten.

1. Obergeschoss

Vom Flur aus gelangt man in den 1. Stock. Ein Flur verbindet einen kleinen Abstellraum und Bad mit WC auf der Nordseite mit zwei Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmern im Süden. Am Ende des Flures geht eine Treppe hinauf ins 2. Obergeschoss. Gauben sorgen für Lichteinfall von Süden.

2. Obergeschoss

Ganz oben steht ein weiterer Raum als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer zur Verfügung. Er wird über Dachhaut ebene Dachliegefenster belichtet.



Wohnung Westseite

155,2 m²

EG

Flur mit Treppenaufgang und Garderobe	13,8 m ²
Gäste WC	1,8 m ²
Haustechnikraum	2,6 m ²
Küche und Essbereich	22,8 m ²
Vorratsraum	1,9 m ²
Wohnzimmer mit Kamin	30,4 m ²
Terrasse vor Wohn-/Essbereich (25%)	6,0 m ²

1. OG

Flur	21,2 m ²
Bad	8,5 m ²
Schlafzimmer	10,5 m ²
Kinder-, Gästezimmer	13,9 m ²

2. OG

Kinder-, Arbeitszimmer	21,74 m ²
------------------------	----------------------



Die abgebildeten Fotografien sind Ausbaubeispiele unseres Referenzhauses, der Giesinhof Scheune in Sexau, die in Design, Konstruktion und Standard dem Ausbau der Schrodihof Scheune entsprechen. Besuchen Sie uns und lassen Sie sich beraten!



Die historischen Scheunen

Südscheune – Östliche Hälfte

Erdgeschoss

Die ehemalige Stalltüre führt in die östliche Wohnung. Man betritt einen mittig angeordneten Flur mit Gäste WC und Haustechnik- bzw. Abstellraum auf der rechten Seite und dem Treppenaufgang auf zur Linken. Die Garderobe liegt im Treppenauge. Vom Flur kommt man mitten in die große offene Wohnküche mit Theke und Essbereich. Am Rand der Küche liegt ein kleiner Vorratsraum.

Das Wohnzimmer ist der ehemalige Hühnerstall. Jetzt ein großzügig verglaster Anbau mit offenem Kamin, der zentral im Raum liegt. Zugang zum Garten bieten mehrere Doppeltüren. Davor liegen Terrasse und Garten.

1. Obergeschoss

Vom Flur aus gelangt man in den 1. Stock. Ein Flur verbindet ein Bad mit WC auf der Nordseite und zwei Schlaf-Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmern im Süden. Am Ende des Flures geht eine Treppe hinauf ins 2. Obergeschoss. Gauben sorgen für Lichteinfall von Süden.

2. Obergeschoss

Ganz oben steht ein weiterer Raum als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer zur Verfügung. Er wird über Dachhaut ebene Dachliegefenster belichtet.

Gewölbekeller

Zu dieser Hausseite gehört ein großer Gewölbekeller aus Naturstein mit Lehm Boden, als Wein-, Vorrats- oder Partykeller.

Wohnung Westseite	181,8 m²
EG	
Flur mit Treppenaufgang und Garderobe	15,6 m ²
Gäste WC	3,5 m ²
Haustechnik- und Abstellraum	6,3 m ²
Küche und Essbereich	35,2 m ²
Vorratsraum	3,6 m ²
Terrasse vor Essbereich (25%)	3,2 m ²
Wohnzimmer mit Kamin	36,2 m ²
Terrasse vor Wohnbereich	6,0 m ²
1. OG	
Flur	20,8 m ²
Bad	7,3 m ²
Schlafzimmer	10,4 m ²
Kinder-, Gästezimmer	11,3 m ²
2. OG	
Kinder-, Arbeitszimmer	19,6 m ²
KG	
Gewölbekeller	39,5 m ²



Einige der abgebildeten Fotografien sind Ausbaubeispiele unseres Referenzhauses, der Giesinhof Scheune in Sexau, die in Design, Konstruktion und Standard dem Ausbau der Schrodihof Scheune entsprechen. Besuchen Sie uns und lassen Sie sich beraten!

Individualität und Wirtschaftlichkeit

Sie haben viele gute Gründe, eine historische Immobilie zu kaufen

Jeder Bau ist ein Unikat – ein Traum. Einzigartiges historisches Ambiente kombiniert mit moderner Architektur. Hohe Räume und rustikale Elemente geben ein Wohngefühl, das Sie so in keinem Neubau finden.

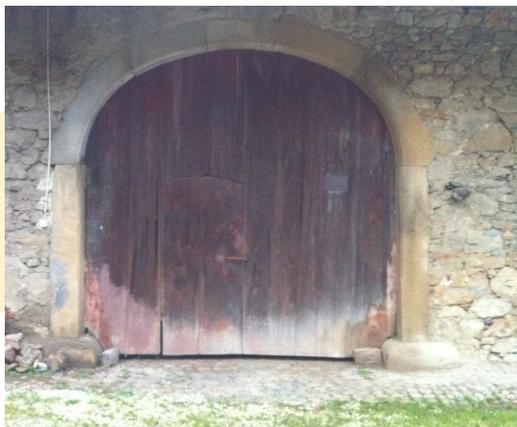
Natürliche, ökologische Baumaterialien fördern ein gesundes Wohnklima. Wir verwenden keine Folien und Kuststoffe im Wandbereich. Das Haus kann "atmen" und wir haben trotzdem gute Wärmedämmwerte. Naturputze sorgen nicht nur für Wärmespeicherung in den Wänden, sondern auch für eine ausgeglichene Luftfeuchtigkeit und Reduktion von Elektrosmog.

Der Ausbau erfolgt mit hochwertigen Materialien und Ausstattungen. Sie kaufen im Prinzip einen Neubau, er ist aber in ein historisches Gewand gehüllt.

Sie haben jede Menge Grün um sich. Jede Haushälfte verfügt über einen eigenen Terrassen und Garten bzw. Balkon und Dachterrasse. Der Hof ist ansprechend angelegt, begrünt und mit einem Hofbaum bepflanzt.

Ländliches Wohnen in einem schönen Dorf und doch nur 10 Minuten von Bad Krozingen entfernt. Für Ärzte das ideale Domizil, nur 5 Autominuten oder 10 Fahrradminuten vom Kurkliniken Bad Krozingen.

Und ganz wichtig: Ihr Geld ist gut angelegt! Hohe Rendite für Ihr investiertes Kapital durch Denkmalschutz Sonderabschreibung: Kapitalanleger und Vermieter können bis zu 100% der Sanierungsaufwendungen, Selbstnutzer insgesamt bis zu 90% abschreiben.



Ein Denkmal als Geldanlage

Wo ist Ihr Geld besser angelegt und wo bekommen Sie eine ähnliche Rendite?

Immobilien im Raum Südbaden erfreuen sich einer sehr hohen Beliebtheit und erfahren eine konstante Wertsteigerung.

Die Nachfrage nach Wohnraum und der Preis hochwertiger Immobilien steigt.

Sie kaufen einen Neubau in altem Gewand. Gut renovierte historische Immobilien werden weniger und bieten somit Wertsteigerungspotential.

Immobilien sind deshalb mitunter die bessere und sicherere Anlageform für Ihr Kapital.

Rechnet man die Denkmalschutzsonderabschreibung für eigengenutzte oder vermietete Immobilien ergeben sich je nach Steuersatz Renditen von deutlich mehr als 10%! Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.



Preis und Leistung

Außergewöhnliches Wohnambiente in dörflicher Umgebung und doch ruhig und nah an der Natur

- Denkmalgeschütztes Anwesen
- Beginn Renovierung und Umbau 2014
- Fertigstellung 2015

- Attraktiv angelegter Innenhof
- Zu jeder Wohnung gehören zwei Parkplätze, optional Carport, z. T. Garage
- Wohnbereiche sind nach Süden ausgerichtet
- Jede Haushälfte hat ihren Garten, Freisitz oder Balkon im Süden
- Attraktiver Wohnraum unter dem Sichtgebälk des Dachstuhls
- Offener Kamin
- Ökologische Baustoffe

- Denkmalschutz Sonderabschreibung für Eigennutzer und Investoren
- Übernahme aller notwendigen Maßnahmen bei den Denkmalbehörden
- Historische rustikales Wohnambiente
- Platz- und Raumgefühl, die so kein Neubau bietet
- Einzigartiges Angebot in der Region





Baudenkmäler bieten Steuervorteile

Denkmalschutz Sonderabschreibung

Denkmalgeschützte Gebäude und Immobilien in Sanierungsgebieten können nicht nur schön und repräsentativ sein, sondern auch steuerlich sehr interessant.

Der Gesetzgeber hat dem Denkmalschutz einen besonderen Stellenwert eingeräumt und bietet diverse Steueranreize für die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude sowie Fördermaßnahmen für Gebäude in Sanierungsgebieten. Wertvolle Bausubstanz soll damit erhalten und z. B. als neuer, zeitgemäßer Wohnraum genutzt werden. Vor allem durch die erhöhte steuerliche Abschreibung für Baudenkmäler gemäß §§ 7i, 7h und §10f des EStG auf den Sanierungsanteil der Baukosten ergeben sich sehr hohe Steuersparmöglichkeiten.

Wer Häuser, die unter Denkmalschutz oder in ausgewiesenen Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen stehen, saniert,

modernisiert oder instand setzt, kann die sanierungsbezogenen Kosten abschreiben. Diese Möglichkeit der erhöhten Abschreibung nach §7i,h Einkommensteuergesetz ist ein Ausgleich für die Genehmigungserfordernisse und den Mehraufwand, die mit den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (bautechnischer Mehraufwand) verbunden sind. Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen sind jedoch nur die begünstigten Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen, also der Teil der Anschaffungskosten, der der Sanierung zuzuordnen ist. Die Höhe dieser begünstigten Aufwendungen wird über eine Verhältnisrechnung der einzelnen Verkehrswerte ermittelt. Der entsprechend prozentuale Anteil von den gesamten Anschaffungskosten ergibt die Kosten, die erhöht abgeschrieben werden dürfen.

Vermietete Baudenkmäler

Die Investition in eine denkmalgeschützte Immobilie wird durch besondere steuerliche Anreize gefördert. Vermieter können die kompletten Renovierungskosten geltend machen, und zwar auf zwölf Jahre verteilt (§ 7i EStG.).

§ 7i EStG: Von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jährlich bis zu 9 % – danach 4 Jahre lang jährlich bis zu 7 % abgeschrieben werden.



Selbstgenutzte Baudenkmäler

Eigennutzer dürfen, auf zehn Jahre verteilt, 90% der Sanierungskosten abschreiben. (§ 10f EStG.). Für Steuerzahler, die zum Höchstsatz besteuert werden, bedeutet dies eine staatliche Förderung, die weit über der weggefallenen Eigenheimzulage liegt!

§ 10f EStG: Der Sonderausgabenabzug für Baumaßnahmen an selbst genutzten Baudenkmalen und Gebäuden in Sanierungsgebieten beträgt jährlich 9 % über 10 Jahre.

Wir bauen um, gestalten neu und
respektieren alte Substanz.
Gestalten Sie mit uns!



Joachim Goedecke

Historische Immobilien erhalten.

Eisenbahnstr. 12
79183 Waldkirch - Buchholz

Tel. 07681 – 20 593 20
Mob. 0171 – 535 00 70
info@joachim-goedecke.de
www.joachim-goedecke.de



Überzeugen Sie sich selbst
und sehen Sie sich unsere
historische Scheune an!