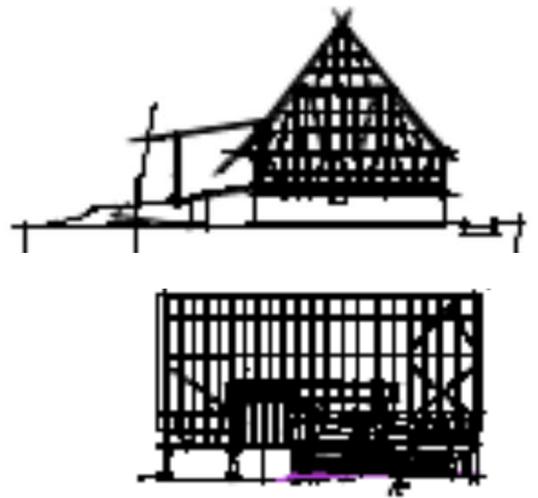


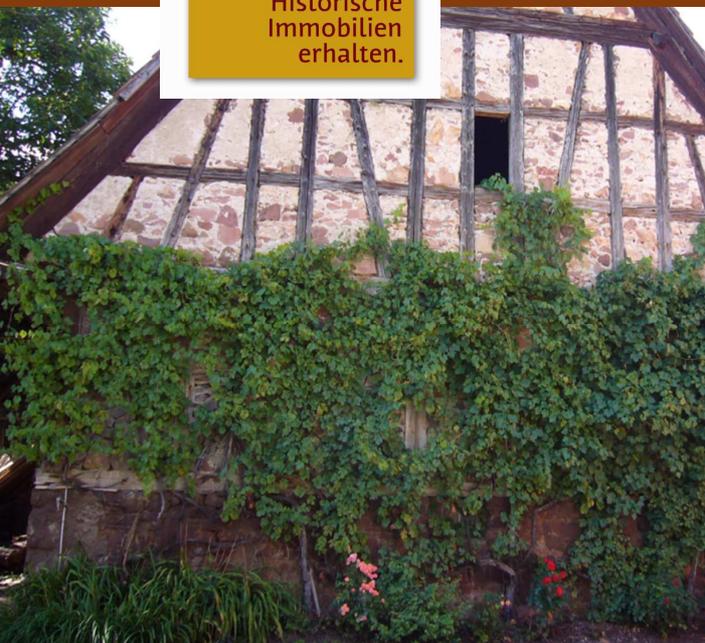
# Sanierung und Umbau einer historischen Scheune von 1810



## Schrodihof Scheune Am Reichenbächle 16/1, Sexau

*Joachim  
Goedecke*

Historische  
Immobilien  
erhalten.





# Sexau

## Landleben mit Garten und doch alles in der Nähe

Sexau ist ein hübsches Dorf am Fuße des Schwarzwalds.

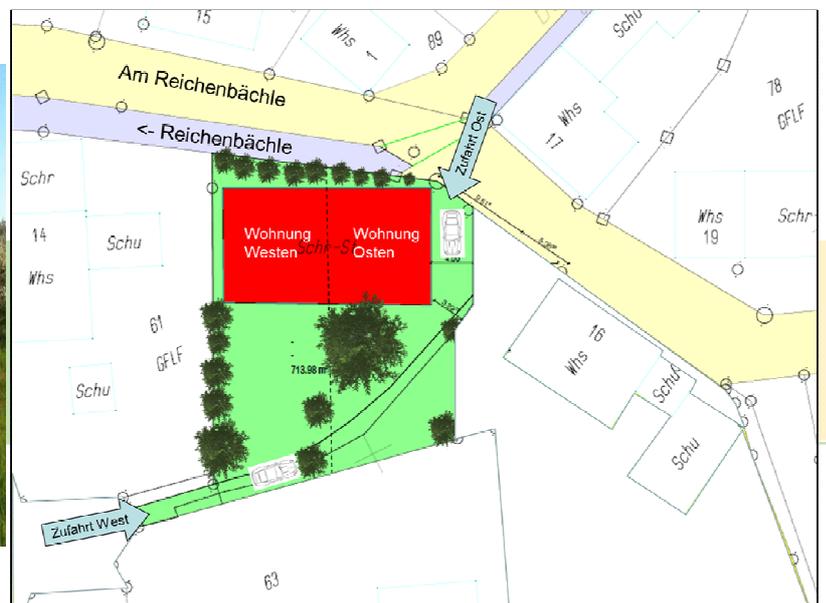
Die Schrodihof Scheune liegt zentral in einer ruhigen Seitenstraße im alten Ortskern und doch nur zwei Gehminuten vom freien Feld entfernt. Das Reichenbächle Tal liegt direkt vor der Haustür und bietet Erholung in reiner Schwarzwälder Natur.

### Verkehrsgünstige Lage:

- Sexau ist eine beliebte Wohngemeinde, in der viele Pendler wohnen
- 10 Min. zur A5 und in 15 Minuten nach Freiburg
- Bahnanbindung in Denzlingen oder Buchholz (je 5 Min. mit dem Auto)
- Bushaltestelle am Rathaus (2 Minuten zu Fuß)

### Gute Infrastruktur:

- Bäcker, Metzger, Café, Rathaus, Kirche 3 Min. entfernt am Dorfplatz
- 3 Banken im Ort
- Markendiscounter Penny im Ort
- Pizzeria, Strauße und 4 weitere Gaststätten im Ort
- Kindergarten nur 10 Gehminuten entfernt ohne Kreuzung der Hauptstraße
- Grund- und Werkrealschule nur 5 Gehminuten entfernt ohne Kreuzung einer Verkehrsstraße
- Gymnasium in Denzlingen





# Das Vorhaben

## Moderner Wohnkomfort in rustikalen Ambiente einer 200 Jahre alten Schwarzwälder Scheune.

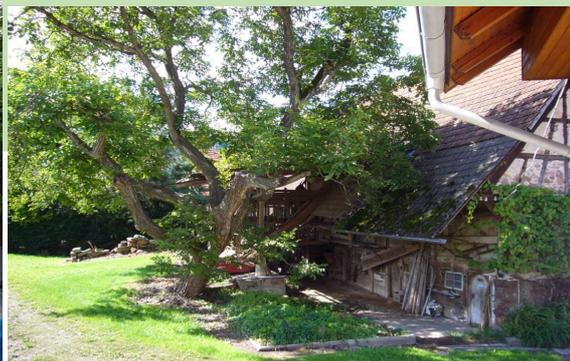
Ein reizvolles, ganz besonderes Projekt. Die Schrodihof Scheune wird bis Herbst/Winter 2014 renoviert und zu zwei modernen Wohnungen ausgebaut.

Lassen Sie uns in die Zukunft schweifen und stellen Sie sich Ihr neues Zuhause vor: Zuerst fällt Ihnen die alte Holzfassade der Schwarzwälder Scheune ins Auge. Renoviert, aber immer noch charaktervoll mit Ecken und Kanten. Sie wohnen ab jetzt in einer 200 Jahre alten Scheune mit großzügigem Schnitt und modernen Möbeln auf ca. 200 m<sup>2</sup> in jeder Wohnung.

Am Morgen holen Sie vom Bäcker, der fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt, frische Brötchen. Eier und Schwarzwälder Schinken sind ja im Keller, auch die selbst gemachte Marmelade von der Bäuerin nebenan. Sie frühstücken am großen Holztisch gleich neben der modernen Küche und blicken in den blühenden Garten. Die Morgensonne scheint warm auf das rustikale Gebälk.

Nach einem anstrengenden Arbeitstag kommen Sie heim und wollen noch etwas Sport machen. Sie joggen durch das Reichenbächle Tal, den Wald und die Weinberge direkt vor der Türe. Nachdem Sie wieder zu Hause sind, entspannen Sie sich im Wellnessbereich. Sie duschen unter der Regenbrause und gehen anschließend in die Sauna. Zum Abkühlen gehen Sie diesmal nicht unter die Schwallbrause oder den Schlauch, sondern in den Wasserzuber. Sie hüllen sich in den Bademantel. Mit einem Buch legen Sie sich auf eine Liege, blicken in den Garten und lassen die Seele baumeln. Den Abend verbringen Sie im Wohnzimmer auf der großen Ledercouch vor dem Kamin. Das Feuer prasselt und sie schauen dem Schattenspiel zu, das sich im alten Gebälk des imposanten, fünf Meter hohen Dachstuhls wider scheint.

Oder Sie laden Freunde ein und kochen in der modern eingerichteten Wohnküche etwas Leckeres. Ihre Freundin sitzt an der Theke und unterhält sich mit Ihnen. Die Kinder spielen im Garten. Ein anderer sucht unten im Weinkeller einen guten Tropfen aus - einen Badischen Wein oder doch lieber einen Franzosen. Zum Essen setzen Sie sich alle auf die Terrasse unter den Walnussbaum, erzählen und genießen den lauen Abend.



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 historische Schrodihof Scheune

## Erdgeschoss

### Westseite

Die westliche Wohnung der Scheune ist charakterisiert durch die ehemalige Hocheinfahrt, über die Heu und Stroh in die Scheune gefahren wurde. Die verglaste Front des ehemaligen Scheunentores bringt Licht in die Wohnräume und dominiert die Ansicht von dieser Seite.

Der Haupteingang befindet sich im Erdgeschoss, geschützt unter der Hocheinfahrt. Man betritt einen geräumigen Eingangsbereich mit Garderobe. Links kommt man in einen Bereich, den man z.B. als großzügigen Saunabereich\* mit WC, Duschen\* und einen Ruhebereich zum Entspannen ausbauen kann. Wahlweise können hier auch Zimmer mit Bad/WC entstehen. Geradeaus geht es in den Weinkeller. Rechts führt eine Treppe nach oben.



### Ostseite

Vom Parkplatz aus kommen Sie auf einen gepflasterten Hof. Ein alter Walnussbaum spendet Schatten. Diese Seite der Scheune ist geprägt durch die alte Holzfassade mit Ihrem schönen Laubengang.

Die westliche Wohnung der Scheune ist charakterisiert durch die ehemalige Hocheinfahrt, über die Heu und Stroh in die Scheune gefahren wurde. Die verglaste Front des ehemaligen Scheunentores bringt Licht in die Wohnräume und dominiert die Ansicht von dieser Seite.

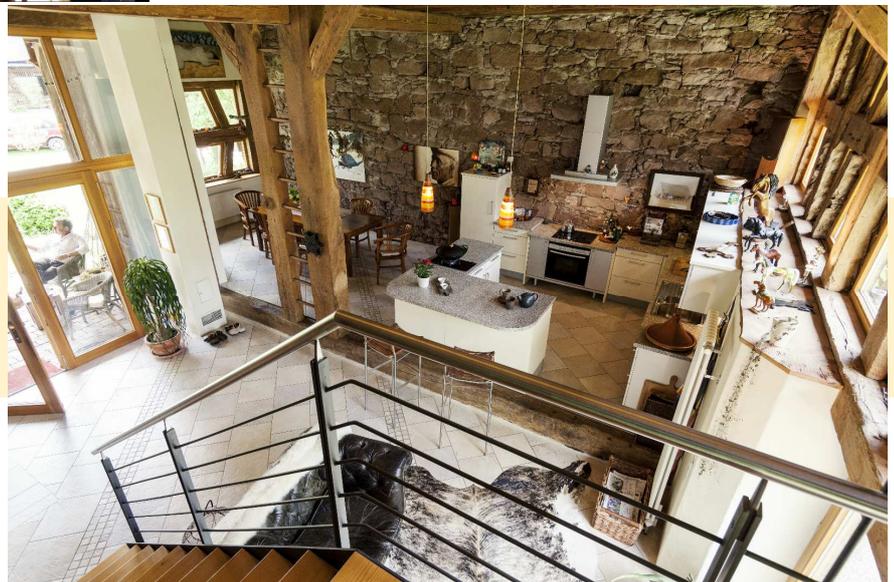
Im Erdgeschoss kommen Sie von Ihrem Hof aus in einen geräumigen Eingangsbereich mit altem Schrank als Garderobe. Geradeaus geht es in den Weinkeller. Links führt eine Treppe nach oben. Rechts gegenüber kommt man in einen Bereich, den man z.B. als großzügigen Saunabereich\* mit WC, Duschen\* und einen Ruhebereich zum Entspannen ausbauen kann. Alternativ können hier auch Zimmer mit Bad/WC entstehen.

### Ostseite

Eingangsbereich mit Treppe  
Sauna oder Zimmer mit Bad/WC  
Weinkeller  
Abstellraum  
Haustechnikraum (50%)

### Westseite

Eingangsbereich mit Treppe  
Sauna oder Zimmer mit Bad/WC  
Weinkeller  
Abstellraum  
Haustechnikraum (50%)



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!

\*Sauna und Saunaduschen sind nicht im Leistungsumfang enthalten



# Die historische Schrodihof Scheune

## Erstes Obergeschoss

### Westseite

Im ersten Obergeschoss ist man auf der Ebene der Hocheinfahrt. Die geräumige Tenne hat noch ihren ursprünglichen alten Holzbohlenboden. Hier finden Sie die moderne Küche mit Theke, die in reizvollem Kontrast zu den uralten Holzwänden der Scheunen steht. Der Ess- und Wohnbereich ist hell und Licht durchflutet im Süden vor der Festverglasung der Scheuneneinfahrt. Auf dieser Ebene befinden sich auch noch zwei gemütliche Zimmer und ein Bad mit WC.

### Ostseite

Im ersten Obergeschoss können je nach gewünschter Größe bis zu drei Zimmer entstehen. Man kann sie als Kinder- oder Arbeitszimmer, Gäste- oder Schlafzimmer nutzen. Außerdem gibt es ein Bad mit Dusche und WC auf dieser Etage.



**Ostseite**  
2-3 Zimmer  
Bad/WC  
Flur mit Treppe

**Westseite**  
Küche und Essbereich  
2-3 Zimmer  
Bad/WC  
Flur mit Treppe  
Abstellraum



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 historische Schrodihof Scheune

## Zweites Obergeschoss

### Westseite

Das zweite Obergeschoss wird dominiert durch das große Wohnzimmer unter dem Sichtgebälk des imposanten Dachstuhls. Urige Atmosphäre mit Kamin und bequemen Ledersesseln\* und Ledercouch\*.

Auch auf dieser Ebene befinden sich an der Giebelseite noch 2 gemütlich eingerichtete Schlafzimmer und ein Bad mit WC.

### Ostseite

Im zweiten Obergeschoss findet das Leben statt. Der ausgebauter Dachstuhl mit altem Sichtgebälk ist ein ca. 70 m<sup>2</sup> großer und über 5 m hoher imposanter Raum. Er bietet Platz für den Wohnbereich mit Kamin und Ledercouch, Sesseln und eine moderne Designerküche mit Theke und Essbereich. Natürlich haben wir Internetanschluss und einen großen Flachbildschirm. Auch auf diesem Stock befindet sich ein WC.



### Ostseite

Wohnzimmer  
Küche  
Essbereich  
WC  
Flur und Treppe

### Westseite

Wohnzimmer  
2 Zimmer  
Bad/WC  
Flur und Treppe



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!

\* Ledersessel und Ledercouch sind nicht im Leistungsumfang enthalten



# 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 Styropor im Wandbereich. Das Haus kann "atmen" und wir haben trotzdem gute Wärmedämmwerte. Lehmputze sorgen nicht nur für Wärmespeicherung in den Wänden, sondern auch für eine ausgeglichene Luftfeuchtigkeit und Reduktion von Elektrosmog.

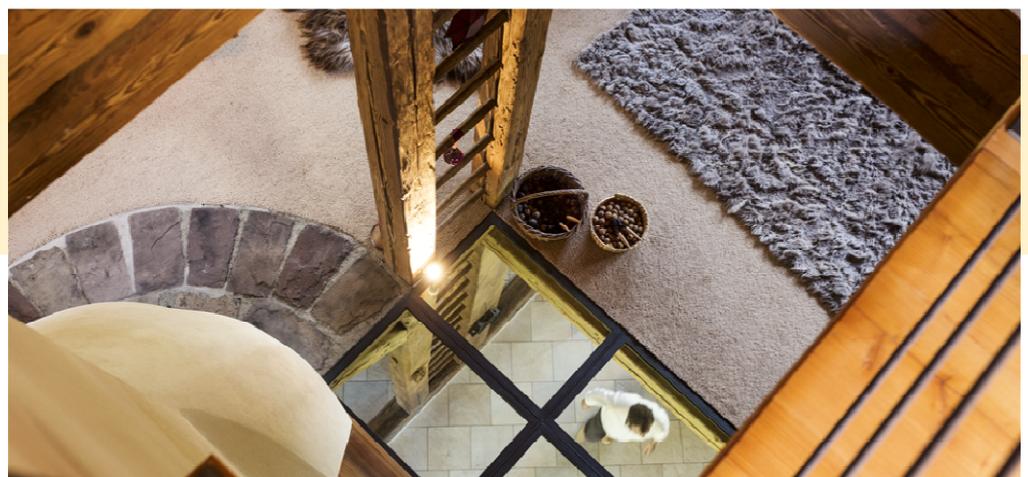
Der Ausbau erfolgt mit hochwertigen Materialien und Ausstattungen. Sie kaufen im Prinzip einen Neubau, er ist aber in ein historisches Gewand gehüllt.

Unser Energiekonzept ist ein Contracting Modell mit einer Pelletsheizung, das die Umwelt schont und Ihnen Kosten spart. Sie haben keinen Aufwand für Heizungswartung, Reparaturen oder Ersatzinvestitionen.

Sie haben jede Menge Grün um sich. Jede Haushälfte verfügt über einen eigenen Garten. Die Terrassen sind ansprechend angelegt, ein bestehender Walnusssbaum als Hofbaum.

Ländliches Wohnen in einem schönen Dorf und doch nur 10 Minuten von Freiburg entfernt.

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.



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!



# 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

- Denkmalgeschützte Scheune, Baujahr ca. 1800
- Renovierung und Umbau, Fertigstellung 2014
- Wohn- und Nutzfläche Westseite ca. 218 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Nutzfläche Ostseite ca. 180 m<sup>2</sup>
- Grundstück Westseite ca. 370 m<sup>2</sup> (Vermessung und Teilung muss noch erfolgen)
- Grundstück Ostseite ca. 350 m<sup>2</sup> (Vermessung und Teilung muss noch erfolgen)
- Eigene Zufahrt
- Zur Wohnung gehören zwei Parkplätze
- Carport optional
- Wohnbereiche sind nach Süden ausgerichtet
- Jede Haushälfte hat ihren Garten und Freisitz im Süden
- Saunabereich oder Zimmer mit Bad/WC im EG
- Attraktiver Wohnraum unter dem Sichtgebälk des Dachstuhls
- Offener Kamin
- Denkmalschutz Sonderabschreibung
- Alle notwendigen Maßnahmen bei den Denkmalbehörden
- Historische rustikales Wohnambiente
- Platz- und Raumgefühl, die so kein Neubau bietet
- Einzigartiges Angebot in der Region



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!



# 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!