



LUISE1912
DENKMAL (ER)LEBEN



18 MODERNE WOHNUNGEN MIT HISTORISCHEM FLAIR IN VÖHRENBACH: WUNDERSCHÖNE, RUHIGE LAGE MIT UNVERBAUBAREM WEITBLICK.



MEHR SERVICE: FÜR DAS ABSOLUTE „ZUHAUSE-GEFÜHL“ SORGT EINE EIGENE HAUS- & MIETVEREALTUNG. EBENSO PROFITIEREN BEWOHNER

STILVOLL WOHNEN, MODERN LEBEN

ZUHAUSE - GEFÜHL

Das Gebäude des ehemaligen Luisenkrankenhauses fasziniert mit einer altehrwürdigen Aura. Im Jahr 1912 wurde das denkmalgeschützte Jugendstilhaus erbaut, das sich bis auf wenige Ausnahmen größtenteils im Originalzustand befindet. In den Jahren zwischen 1912 und 1984 wurde es als Krankenhaus genutzt, danach diente es als Pflegeheim. Namensgeberin dieser besonderen Immobilie war im Übrigen die badische Großherzogin Luise. Nach nunmehr 20 Jahren wird das architektonisch eindrucksvolle Haus mit seiner einzigartigen Hanglage und dem wunderschönen Talblick nun durch eine aufwändige Kernsanierung erneuert, bei welcher historische Elemente, die Außenfassade sowie ein Großteil der bestehenden Innenraumgestaltung erhalten bleiben. Es entstehen 18 attraktive Wohnungen mit Flächen zwischen 20 qm und 96 qm. Bei diesem Bauvorhaben entsteht außergewöhnlicher Wohnraum, welcher vom Zusammenspiel aus historischer Bausubstanz und moderner Gestaltung mit stilvoller Ausstattung profitiert. Hinzu kommt die ruhige Lage inmitten schöner Natur und der herrliche Ausblick, welchen die neuen Bewohner von ihren Terrassen und Balkonen täglich genießen können.

Architektur

- Historischer Baukörper
- Viele Fenster schaffen lichtdurchflutete Räume
- Die meisten Wohnungen verfügen über Terrassen/Balkone
- Unverwechselbare Charme
- Denkmalsanierung in Neubaustandard

Ausstattung

- Elegante Türen
- Hochwertige Markenfliesen
- Moderne Edeltstahlgarnituren
- Markenkeramik in allen Bädern
- Bodenbeläge nach Bemusterung

Weitere Besonderheiten

- Naturnahe, sehr ruhige Lage
- Unverbaubarer, wunderschöner Talblick
- Ausreichend Parkflächen im Hof
- Steuerersparnisse bei Denkmalimmobilien
- Spielplatz im großzügigen Garten

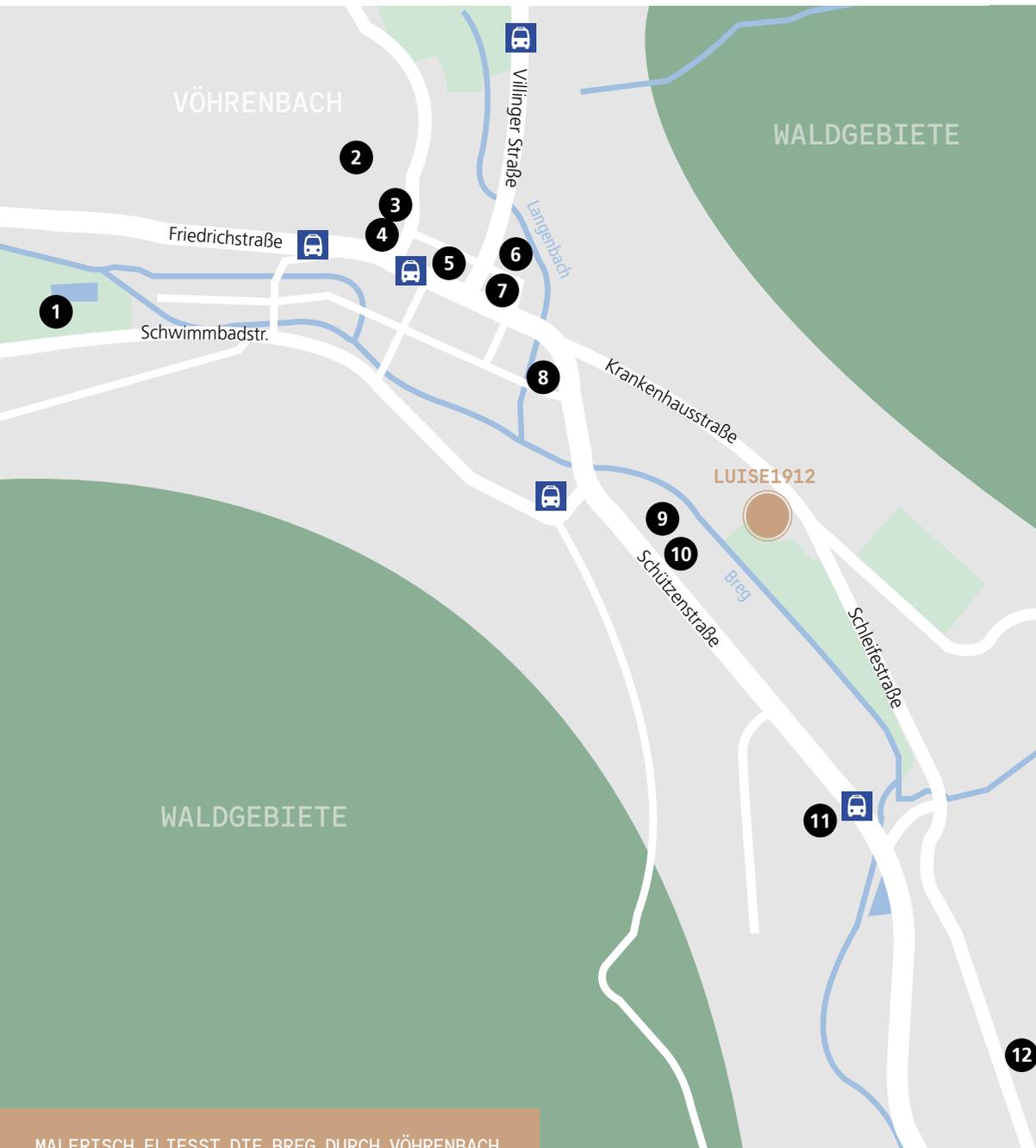
ATTRAKTIVER WIRTSCHAFTSSTANDORT & FERIENREGION

SCHWARZWALD - VÖHRENBACH

Vöhrenbach ist eine attraktive Kleinstadt im Kreis Schwarzwald-Baar. Derzeit erfreuen sich knapp 3.800 Einwohner an der wunderschönen, umliegenden Natur, die maßgeblich vom Tal des Flusses Breg im mittleren Schwarzwald geprägt wird. Die nächstgelegene Großstadt Villingen-Schwenningen ist 17 Kilometer entfernt; westlich von Vöhrenbach befindet sich Freiburg in Breisgau, welches mit dem Auto in knapp 50 Minuten zu erreichen ist. Vöhrenbach gestaltet sich als Wohnort jedoch nicht nur aufgrund seiner besonderen Landschaft sehr attraktiv, sondern auch wegen seiner sehr guten wirtschaftlichen Situation und der dauerhaft niedrigen Arbeitslosenquote. Dafür verantwortlich sind zahlreiche, langjährig ansässige, mittelständische Betriebe aus den Bereichen Industrie, Handwerk, Gewerbe und Tourismus. Auch die Landwirtschaft spielt in der Region eine wesentliche Rolle. Größter Arbeitgeber mit rund 250 Beschäftigten ist der Automobilzulieferer Walor Vöhrenbach GmbH.



ZU VÖHRENBACH GEHÖRT DIE BEKANNTE UND IMPOSANTE LINACHTALSPERRE (LINKS).



MALERISCH FLIESST DIE BREG DURCH VÖHRENBACH.

LUISE1912 LAGE

WOHNEN IM GRÜNEN

Relativ zentral und dennoch überaus ruhig gelegen, befindet sich das Objekt "Luise1912". Die außergewöhnliche Hanglage, der unverbaubare Blick aufs Tal und die umliegenden Wälder zeichnen diese einzigartige Lage aus. Ebenso die schnellen Wege zu diversen Geschäften und Einrichtungen, die ein modernes Leben attraktiv gestalten. Der eigentliche Stadtkern ist in fünf Minuten fußläufig erreichbar (ca. 500 Meter). Hier finden sich mehrere Restaurants, diverse Einkaufsgeschäfte, ein Bäcker, Supermarkt, eine Apotheke, Metzgerei und die Stadtverwaltung. Vöhrenbach verfügt übrigens auch über einen Kindergarten, eine Grund- und Werkrealschule, ein Freibad und mehrere Tankstellen. Geprägt wird das Stadtbild durch einige historische Gebäude sowie ansehnliche, sehr gepflegte Einfamilienhäuser. Durch Vöhrenbach schlängelt sich die Breg, einer der Quellflüsse der Donau. Entlang des kleinen Flusses lässt es sich schön spazieren gehen oder diversen Sportarten fröhnen. Natürlich können dafür auch die schier endlosen Spazier- und Wanderwege des Naturpark Südschwarzwald genutzt werden, in welchem sich Vöhrenbach befindet. Die traumhafte Lage des ehemaligen Luisenkrankenhauses trägt wesentlich zum Wert und zur Wohnqualität der einzelnen Immobilien bei.

In der Nähe von „Luise1912“

1 = Freibad	5 = Stadtverwaltung	9 = Supermarkt (Netto)
2 = Kindergarten	6 = Metzgerei	10 = Bäckerei
3 = Gasthof	7 = Supermarkt (Edeka)	11 = Tankstelle
4 = Bäckerei	8 = Apotheke	12 = Schule

Denkmalsanierung auf Neubaustandard

AUSSTATTUNG - HOCHWERTIG UND ELEGANT

Das gesamte Gebäude besticht durch seine einzigartige, historische Architektur, welche sich durch ausgewählte, moderne Ausstattungselemente zu einem harmonischen Gesamtbild verbinden. Beispielsweise entsteht ein ganz besonderes Wohnflair durch die hohen Decken, die von 3,30 m bis 3,70 m reichen. Teils finden wir in einzelnen Wohnungen sogar kleine Treppen, welche die Räume miteinander verbinden und die zu unterschiedlichen Raumhöhen führen.

Im Rahmen der Denkmalsanierung auf Neubaustandard erhalten alle Wohnräume ansprechende Fußböden. In den Badezimmern werden hochwertige, großformatige Fliesen in dezenten Farben verlegt. Die Sanitärausstattung von namhaften Markenherstellern macht die Bäder zu kleinen Wohlfühlöasen. Im Übrigen bieten wir unseren Käufern verschiedene Ausstattungsoptionen, die nach einer Bemusterung individuell ausgewählt werden können. So haben Sie die Möglichkeit, Ihre Immobilie ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten.

Das ehemalige Luisenkrankenhaus verfügt über zahlreiche Glaselemente. So entstehen lichtdurchflutete Räume und ein freundliches, helles Wohnflair. Alle Fenster werden nach historischem Vorbild erneuert - bis auf die einzigartigen Glaselemente im Treppenhaus, die bereits beim Eintreten in das Gebäude einen außergewöhnlichen Charme versprühen.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude bietet zudem den Vorteil, dass eine erhöhte Abschreibung (AfA) besteht. Das heißt, Sie können beim Immobilienkauf zur Kapitalanlage über mehrere Jahre Ihre Einkommenssteuer reduzieren. Lesen Sie dazu nachfolgend mehr.

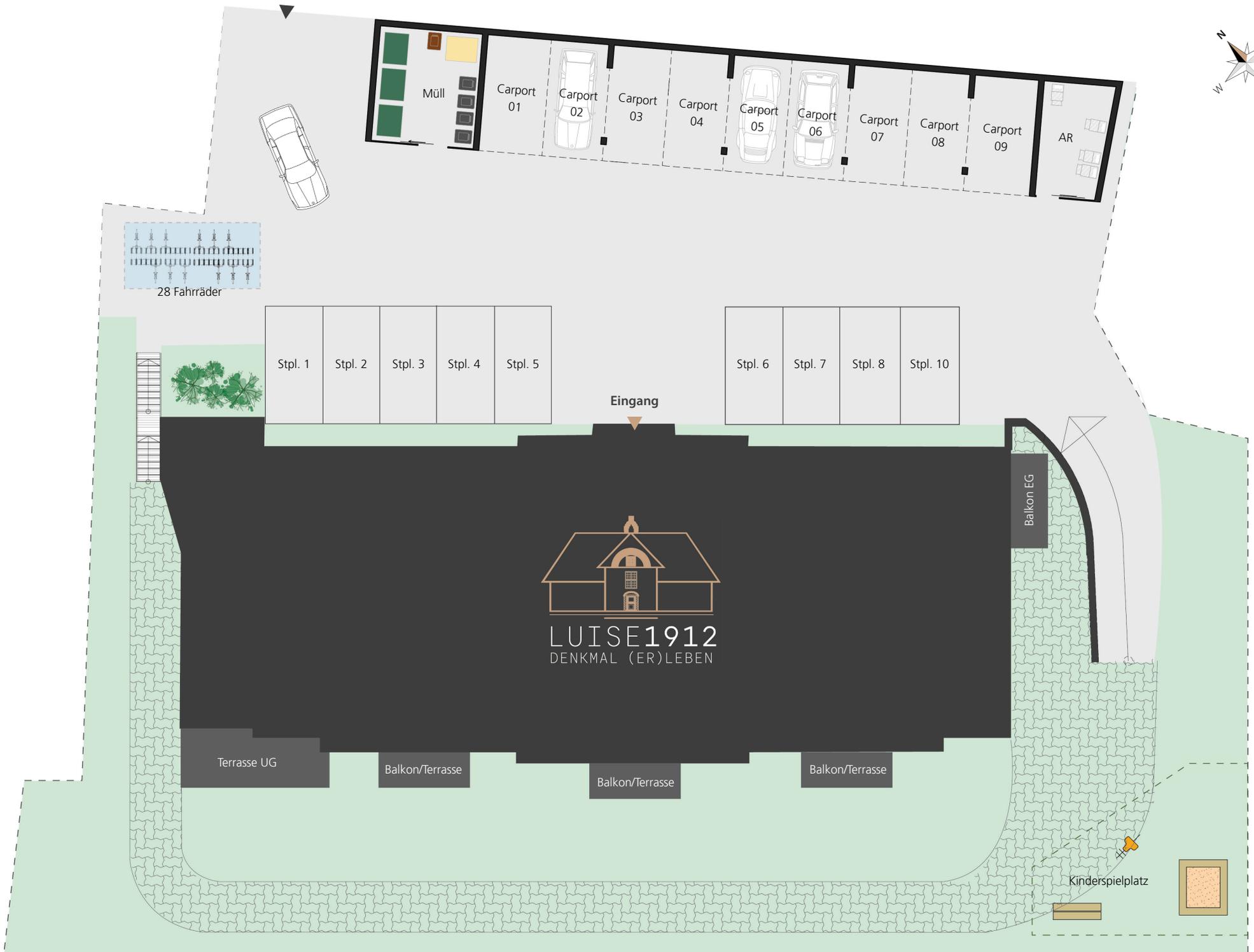
STEUERN SPAREN MIT DENKMALIMMOBILIEN

Denkmalschutzimmobilien können eine lohnende Kapitalanlage darstellen. Nicht nur, dass der Gesellschaft ein schützenswertes Bauwerk erhalten bleibt, durch Steuersparmöglichkeiten erhöht sich die Rendite für Anleger, die die Immobilie vermieten. Der Staat fördert mit steuerlichen Abschreibungen die Erhaltung der Altbausubstanz.

WORIN LIEGEN DIE ZUSÄTZLICHEN STEUERVORTEILE FÜR DENKMALIMMOBILIEN?

Bei den Regelungen der Steuer ist zwischen Selbstnutzern und Kapitalanlegern zu unterscheiden. Anleger können den Sanierungsanteil vollständig in der Einkommensteuererklärung

geltend machen, während Selbstnutzer von Denkmalimmobilien nur 90 % der Sanierungskosten abziehen dürfen. Als Kapitalanleger kann man die attraktiveren Steuervorteile nutzen. Wer eine Immobilie, die unter Denkmalschutz steht, erwirbt, kann in den ersten acht Jahren nach Kauf jeweils 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils sieben Prozent der Modernisierungs- und Renovierungskosten als Abschreibung ansetzen. Nach 12 Jahren sind damit die gesamten Wiederherstellungsaufwendungen für das Denkmal steuerlich abgeschrieben.



UNTERGESCHOSS

ÜBERSICHT WOHNUNGEN



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS - 3 ZIMMER

WOHNUNG 1**Wohnfläche:**

Flur = 9,48 qm | Kochen/Essen = 10,94 qm | Diele = 7,20 qm | Arbeiten = 6,86 qm | Wohnen = 18,92 qm
 Schlafen = 12,43 qm | Bad = 6,47 qm | Terrasse (50%) = 12,68 qm | Abstellraum = 10,71 qm

Gesamt: 95,69 qm



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS - 1 ZIMMER

WOHNUNG 2



Wohnfläche:

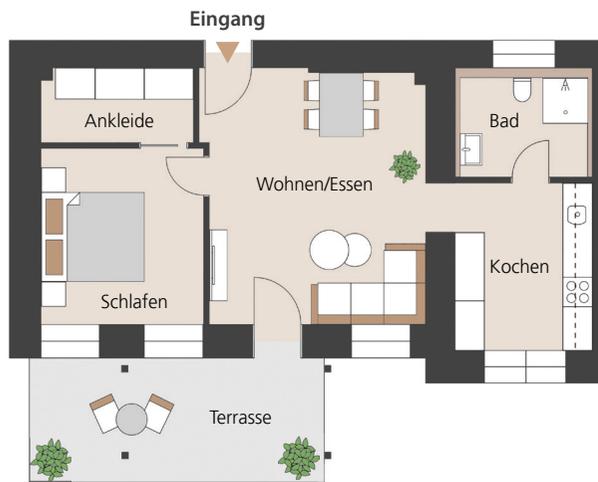
Kochen/Wohnen/Essen = 16,50 qm | Schlafen = 11,32 qm

Bad = 5,57 qm | Terrasse (50%) = 8,21 qm

Gesamt: 41,60 qm



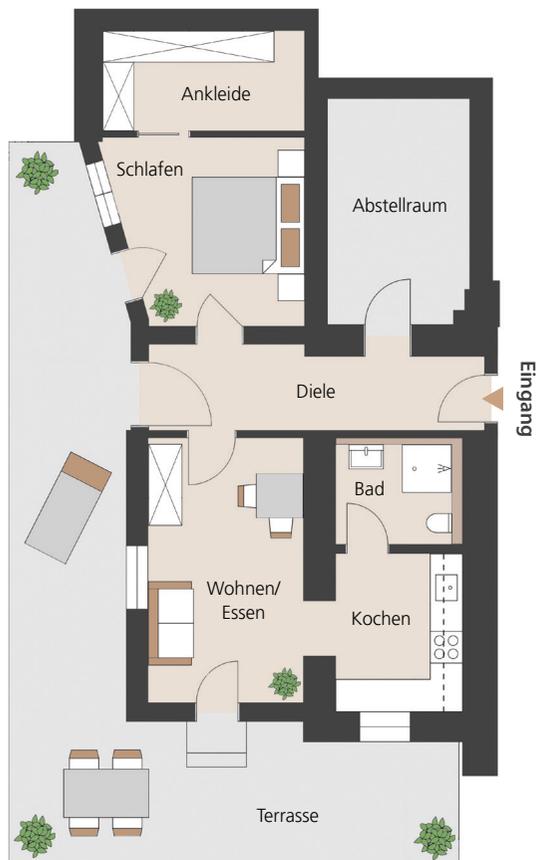
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS - 2 ZIMMER

WOHNUNG 3**Wohnfläche:**

Wohnen/Essen = 23,24 qm | Ankleide = 4,57 qm | Bad = 5,18 qm
 Kochen = 9,91 qm | Schlafen = 11,57 qm | Terrasse (50%) = 7,60 qm

Gesamt: 62,07 qm

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS - 3,5 ZIMMER

WOHNUNG 4**Wohnfläche:**

Diele = 9,52 qm | Wohnen/Essen = 14,47 qm | Kochen = 6,90 qm | Schlafzimmer = 11,92 qm
 Bad = 4,00 qm | Terrasse (50%) = 14,64 qm | Ankleide = 6,53 qm | Abstellraum = 10,99 qm

Gesamt: 78,97 qm



ERDGESCHOSS

ÜBERSICHT WOHNUNGEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS - 1 ZIMMER

WOHNUNG 5



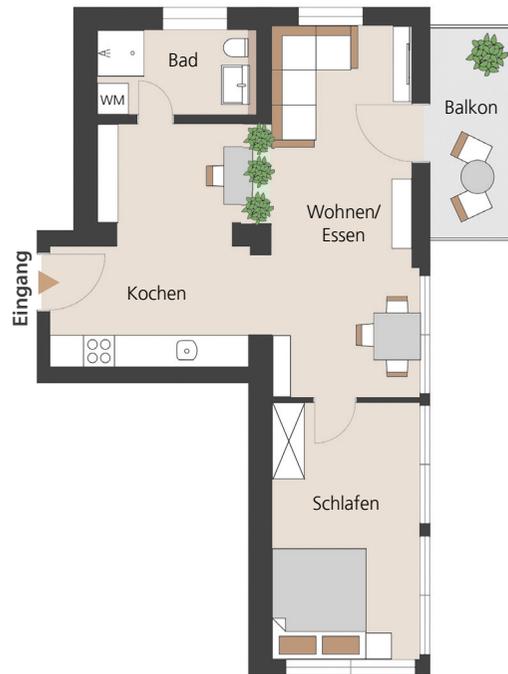
Wohnfläche:

Wohnen/Essen/Kochen = 12,13 qm | Diele = 2,31qm

Bad = 3,75 qm | Schlafen = 10,79 qm

Gesamt: 28,98 qm

GRUNDRISS ERDGESCHOSS - 2 ZIMMER

WOHNUNG 6**Wohnfläche:**

Kochen = 8,47 qm | Wohnen/Essen = 18,71 qm | Bad = 4,98 qm
 Arbeiten = 5,07 qm | Schlafen = 13,44 qm | Balkon (50%) = 3,06 qm

Gesamt: 53,73 qm



GRUNDRISS ERDGESCHOSS - 1 ZIMMER

WOHNUNG 7**Wohnfläche:**

Wohnen/Essen/Kochen = 22,17 qm | Flur = 4,39 qm

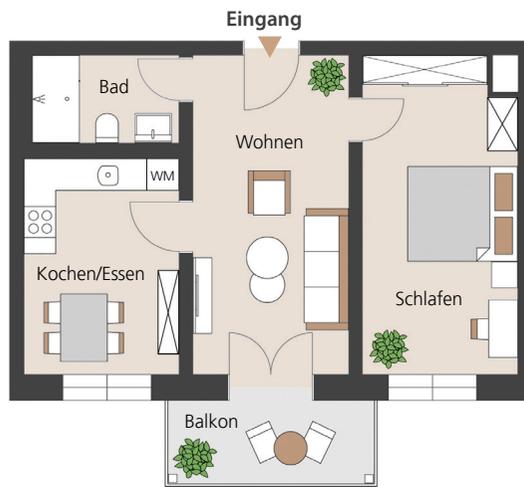
Schlafen = 13,30 qm | Bad = 3,30 qm | Balkon (50%) = 4,20 qm

Gesamt: 47,36 qm



GRUNDRISS ERDGESCHOSS - 2 ZIMMER

WOHNUNG 8



Wohnfläche:

Wohnen = 18,28 qm | Schlafen = 17,69 qm | Kochen/Essen = 12,29 qm

Bad = 4,39 qm | Balkon (50%) = 4,20 qm

Gesamt: 56,85 qm



GRUNDRISS ERDGESCHOSS - 1 ZIMMER

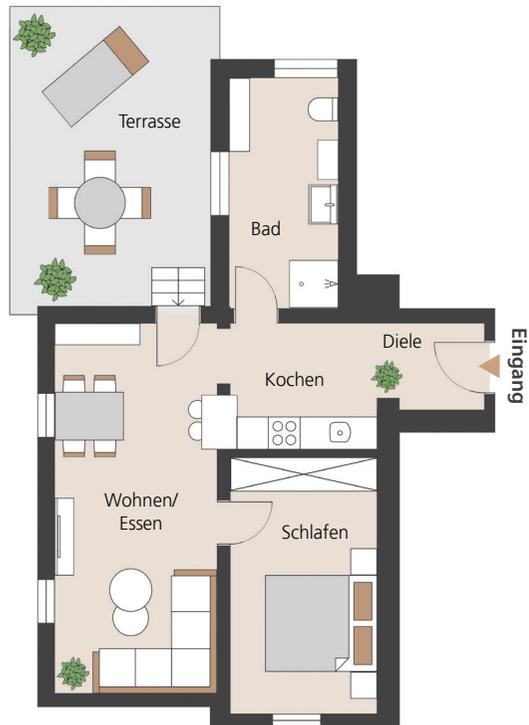
WOHNUNG 9**Wohnfläche:**

Diele = 4,33 qm | Wohnen/Eszen/Kochen = 21,15 qm

Schlafen = 13,03 qm | Bad = 3,30 qm | Balkon (50%) = 4,20 qm

Gesamt: 46,01 qm

GRUNDRISS ERDGESCHOSS - 2 ZIMMER

WOHNUNG 10**Wohnfläche:**

Wohnen/Essen = 21,02 qm | Kochen = 7,44 qm | Schlafen = 11,97 qm
 Bad = 8,10 qm | Diele = 4,03 qm | Terrasse (50%) = 12,07 qm

Gesamt: 64,63 qm



GRUNDRISS ERDGESCHOSS - 2 ZIMMER

WOHNUNG 11



Wohnfläche:

Wohnen/Kochen/Essen = 20,38 qm | Flur = 4,78 qm
Bad = 4,49 qm | Schlafen = 13,17 qm

Gesamt: 42,82 qm

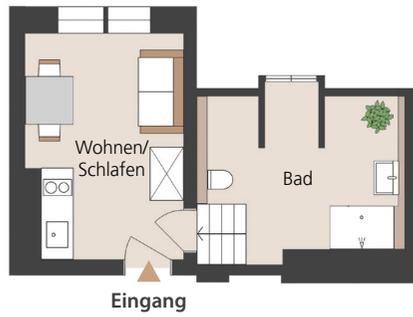
OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT WOHNUNGEN



GRUNDRISS OBERGESCHOSS - 1 ZIMMER

WOHNUNG 12

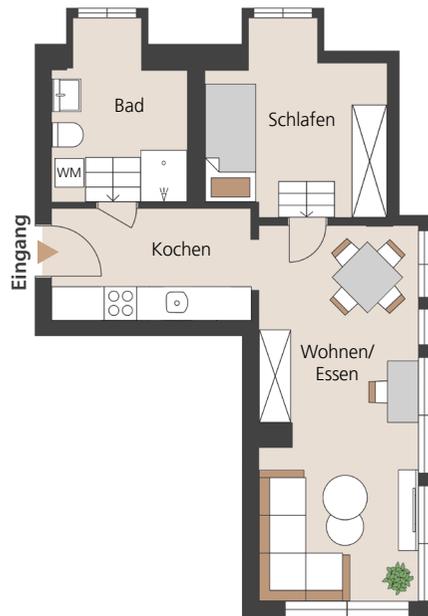


Wohnfläche:

Wohnen/Schlafen = 12,12 qm | Bad = 8,28 qm

Gesamt: 20,40 qm

GRUNDRISS OBERGESCHOSS - 2 ZIMMER

WOHNUNG 13**Wohnfläche:**

Kochen = 8,42 qm | Bad = 6,21 qm

Schlafen = 8,81 qm | Wohnen/Essen = 22,77 qm

Gesamt: 46,21 qm

GRUNDRISS OBERGESCHOSS - 1 ZIMMER

WOHNUNG 14**Wohnfläche:**

Wohnen/Essen/Kochen = 22,14 qm | Flur = 3,38 qm

Bad = 3,29 qm | Schlafen = 12,31 qm | Balkon (50%) = 4,20 qm

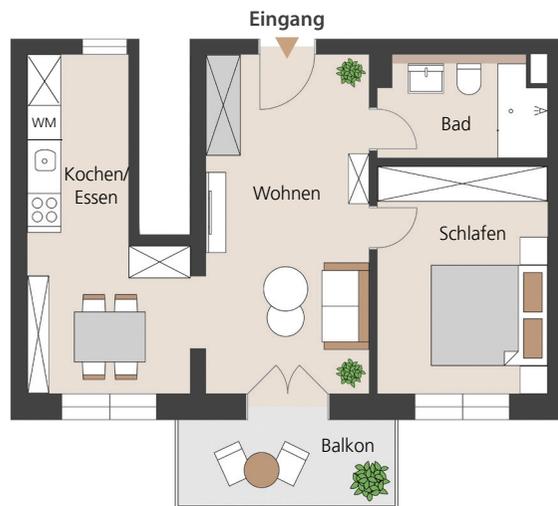
Gesamt: 45,32 qm





GRUNDRISS OBERGESCHOSS - 2 ZIMMER

WOHNUNG 15



Wohnfläche:

Wohnen = 18,15 qm | Bad = 4,08 qm | Schlafen = 13,28 qm

Kochen/Essen = 14,76 qm | Balkon (50%) = 4,20 qm

Gesamt: 54,47 qm



GRUNDRISS OBERGESCHOSS - 1 ZIMMER

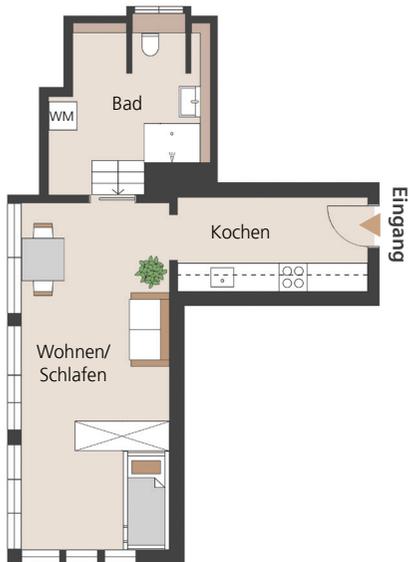
WOHNUNG 16**Wohnfläche:**

Wohnen/Essen/Kochen = 21,99 qm | Schlafen = 12,27 qm

Bad = 3,29 qm | Flur = 3,69 qm | Balkon (50%) = 4,20 qm

Gesamt: 45,44 qm

GRUNDRISS OBERGESCHOSS - 1 ZIMMER

WOHNUNG 17**Wohnfläche:**

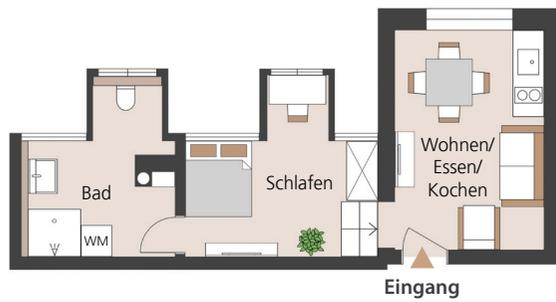
Kochen = 8,12 qm | Wohnen/Schlafen = 23,12 qm

Bad = 7,23 qm

Gesamt: 38,47 qm

GRUNDRISS OBERGESCHOSS - 1 ZIMMER

WOHNUNG 18



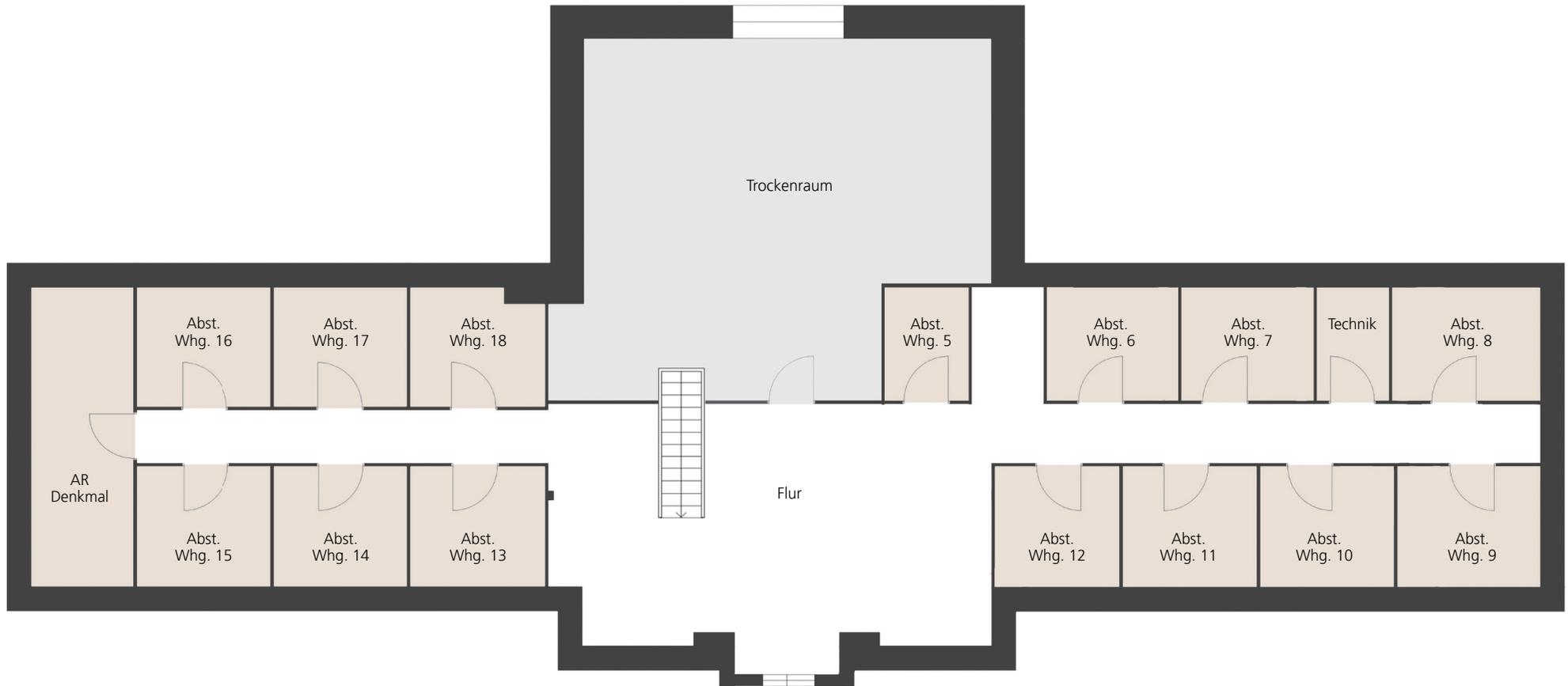
Wohnfläche:

Wohnen/Essen/Kochen = 12,37 qm
Schlafen = 10,31 qm | Bad = 7,46 qm

Gesamt: 30,14 qm

DACHGESCHOSS

ÜBERSICHT ABSTELLRÄUME



Unsere Leidenschaft

IHRE IMMOBILIE

Die Pro Immobilien Gruppe hat sich als verantwortungsbewusstes Unternehmen verschiedenen Werten unterstellt. Für uns ist professionelles Arbeiten und eine vertrauensvolle Beziehung zu unseren langjährigen Kundinnen und Kunden selbstverständlich. Mit uns haben Sie einen Partner an Ihrer Seite, der für Kompetenz, Dynamik und Verlässlichkeit steht. Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam Immobilienträume wahr werden zu lassen. Wir realisieren auf bevorzugten Grundstücken im Großraum Villingen-Schwenningen architektonisch anspruchsvolle Projekte. Dabei konzentrieren wir uns bewusst auf unseren landschaftlich und wirtschaftlich attraktiven Landkreis Schwarzwald-Baar. Eine ortsnahe Betreuung und kurze Wege verbessern unser umfangreiches Serviceangebot nachhaltig.

Leidenschaft wecken

WOHNRAUM SCHAFFEN

Das Planen, Bauen und Realisieren neuer Bauprojekte ist für uns mehr als einfaches Tagesgeschäft. Wir versuchen leidenschaftlich unserem Anspruch nachzukommen, Menschen einen neuen Lebensmittelpunkt zu schaffen, der begeistert und sich den individuellen Bedürfnissen anpasst. Unsere hochwertig ausgestatteten Wohnungen bieten viele verschiedene Möglichkeiten, die Wohnwünsche und -träume künftiger Bewohner umzusetzen. Wir garantieren bei unseren Bauprojekten eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise nach modernen Standards.

Mit individueller Beratung

VERKAUF

Für uns hat eine fundierte Beratung, eine seriöse und faire Abwicklung sowie eine vertrauensvolle Zusammenarbeit höchste Priorität. Deshalb vermarkten wir unsere Immobilien nicht über Dritte, denn niemand kennt unsere Wohnungen so gut wie wir selbst. Die Neubauwohnungen werden vom kompetenten Maklerteam der Pro Immobilien GmbH aus erster Hand verkauft. Unsere Kundinnen und Kunden unterstützen wir zudem auf Wunsch bei der Finanzierung, indem wir verschiedene Fördermöglichkeiten und Finanzierungsmodelle aufzeigen.

Unsere Betreuung im Überblick

DER WEG ZU IHRER IMMOBILIE

Mit unserer Kompetenz aus einer Hand begleiten wir Sie gerne rundum-sorglos bei Ihrer Immobilieninvestition:

1. Professionelle Beratung

Wir beraten Sie transparent und umfassend bezüglich Ihrer Immobilienwünsche.

2. Finanzierungsplanung

Im Anschluss berechnen wir anhand einer speziell dafür ausgearbeiteten Software Ihr individuelles Finanzierungskonzept und die passende Kapitalberechnung.

3. Objektauswahl

Anhand Ihrer Kapitalberechnung stellen wir Ihnen passende Immobilien vor und besichtigen diese gemeinsam.

4. Kaufvertragsvorbereitung

Nachdem Sie sich für ein Objekt entschieden haben, bereiten wir alles für den notariellen Kaufvertrag vor. Dabei halten wir Sie immer auf dem neusten Stand.

5. Kaufvertragsbeurkundung & Darlehensvertrag

Wir begleiten Sie sowohl zum Notar als auch zu Ihrer finanzierenden Bank und stehen Ihnen mit unserer Fachkenntnis jederzeit zur Seite.

6. Mietservice

Auf Wunsch können Sie auch weiterreichend von unseren Servicepaketen aus der hauseigenen Miet- und Hausverwaltung profitieren. Dadurch übernehmen wir sämtliche Leistungen, die sonst von Ihnen als Vermieter zu erbringen wären.

7. Kompetenz aus einer Hand & dauerhafter Partner

Wir möchten Sie als langfristiger Partner bei Ihrem Projekt begleiten. Sie haben beispielsweise den Vorteil, dass Sie über die gesamte Zeit hinweg lediglich einen Ansprechpartner haben – egal ob vor, während oder nach dem Kauf. Wir stehen immer an Ihrer Seite.

Die im vorliegenden Exposé dargestellten Grundrisse und Ansichten entsprechen dem Stand der genehmigten Pläne. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse und behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Maßgeblich sind ausschließlich die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Für die Ausstattung ist ausschließlich die Baubeschreibung maßgebend, nicht im Exposé dargestellte Abbildungen oder zeichnerische Darstellungen in den Grundrissen. Bei den aufgeführten qm-Angaben handelt es sich um ca.-Maße. Die exakten Flächen sind dem Kaufvertrag zu entnehmen. Die zeichnerische Darstellung der Innenperspektiven, Außenperspektiven, Fassaden und deren Farbgestaltung, Balkone sowie die Freiflächengestaltung bzw. Zuteilung der Garten- flächen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Maßgeblich hierfür ist ausschließlich die der Teilungserklärung oder die dem Kaufvertrag beigefügte Baubeschreibung und die Aufteilungspläne. Hinsichtlich der Finanzierung kann keine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie künftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für erstellte Berechnungsbeispiele, übernommen werden. Zu verbindlichen und rechtswirksamen Aussagen, die eine steuerliche Relevanz haben, sind nur die Finanzämter oder Mitarbeiter der steuerberatenden Berufe berechtigt. Eine Haftung für das Erlangen der steuerlichen Ziele des Erwerbers kann nicht übernommen werden.



Pro Immobilien Kreativbau GmbH
Marienstr. 10
78054 Villingen-Schwenningen

Fon 07720 955 68 10
info@proimmo-vs.de
www.proimmo-vs.de