



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Denkmalimmobilie Einfamilienhaus Steuerlich clever investieren!



Allgemein:

Objektnr. extern:	EMH7049	Stand vom:	06.08.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1800
Ort:	89415 Lauingen	Verfügbar ab:	ab sofort
Wohnfläche:	90,00 m ²	Nutzfläche:	80,00 m ²
Grundstücksfläche:	59,00 m ²	Anzahl Zimmer:	4,0
Anzahl Schlafzimmer:	3,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig		

Preise:

Kaufpreis:	88.900,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.		

Energiepass:

Jahrgang:	nicht_noetig	Befuerung:	Oel
Primärer Energieträger:	Öl		

Ansprechpartner:

Firma:	EM Hartmann Immobilien	Name:	Elisabeth M. Hartmann
Position:	Franchisenehmer, Sachverständige für	Straße:	Ulmer Str. 31
Ort:	Immobilienvermittlung 89415 Lauingen	www:	https://www.kensington-donauries.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	21 km	Fernbahnhof in :	1 km
--------------------	-------	-------------------------	------

Objektbeschreibung:

HISTORISCHER GLANZ IN LAUINGEN!

Mitten in der charmanten Altstadt von Lauingen erwartet Sie ein einzigartiges Denkmaljuwel: ein dreigeschossiges Giebelhaus aus dem 18. Jahrhundert. Dieses architektonische Meisterwerk mit Satteldach und Fachwerkgiebel bietet eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Bauten.

Auf rund 90 m² Wohnfläche, verteilt über zwei Ebenen, vereint das Haus Geschichte und Potenzial. Der historische Dachstuhl hält eine spannende Ausbaureserve bereit, während das Kellergeschoss zusätzlichen Stauraum für verschiedenste Bedürfnisse bietet – von Zweirädern bis hin zu wertvollen Sammlerstücken.

Dieses ehemalige Bürgerhaus erzählt mit jedem Balken und Stein seine eigene Geschichte. Sprossenfenster, Fensterläden und ein Holzbalkon verleihen ihm besonderen Charme. Innen empfängt Sie eine großzügige Diele, die ins Erdgeschoss mit Wohnzimmer, Küche und Bad führt. Das Obergeschoss bietet drei weitere Zimmer mit einzigartigem Charakter.

Dank Denkmalschutz und Sanierungsgebiet bietet diese Immobilie nicht nur gestalterische Freiheit, sondern auch attraktive Steuervorteile. Ob als stilvolles Eigenheim oder wertbeständige Kapitalanlage – hier verbindet sich historische Substanz mit zukunftsweisenden Möglichkeiten.

Jetzt Besichtigung vereinbaren: +49 (0) 172 82 42 997 – wir freuen uns auf Sie!

Lage:

So begrüßt die heutige Bürgermeisterin Katja Müller ihre Mitbürger, Fans und Gäste auf der Internetseite der Stadt Lauingen

(<https://www.lauingen.de/de/rathaus-verwaltung/buergermeister/grusswort>):

"Lauingen, die alte Herzogstadt an der Donau" steht für schwäbische Gemütlichkeit und Tradition. Unter dem Motto

"Umweltbewusst - Tolerant - Friedfertig", präsentiert sich die Geburtsstadt des Heiligen Albertus Magnus ihren Bewohnern und Gästen. Mit unseren Informationen zeigen wir Ihnen, welche vielfältigen Seiten unsere Stadt zu bieten hat.

- Erfahren Sie Wissenwertes
- Erleben Sie Interessantes
- Entdecken Sie Neues

Vielleicht besuchen Sie uns einmal und genießen das besondere Flair unserer Stadt. Wir freuen uns auf Sie!

Die Stadt hat eigens eine Broschüre für Neubürger entwickelt, schauen Sie doch mal rein:

https://www.lauingen.de/fileadmin/Dateien/Dateien/Basic_Tourist/Neubuergerbroschuere5.pdf

Geographisch liegt Lauingen im schwäbischen Donautal im bayerischen Schwaben am Rande der Schwäbischen Alb.

"Zwischen Ulm und Donauwörth"

In der Kette der hübschen schwäbischen Städte zwischen Ulm und Donauwörth bildet Lauingen das Bindeglied in der Mitte. Das breite Tal der Donau mit Auwäldern und Seen ist im Norden eingesäumt von den Ausläufern des Schwäbischen Jura und im Süden von der Mittelschwäbischen Hochebene.

Lauingen liegt an der Bahnstrecke Ulm-Regensburg (Donautalbahn) und der B 16. Anbindungen bestehen zur Autobahn A 7 Kempten-Würzburg (18 km) und A 8 Stuttgart-München (20 km):

<https://www.lauingen.de/de/stadt-portrait/willkommen/lage>

Ausstattung:

REICHLICH PLATZ UNTER EINEM DACH

Keller | Erdgeschoss | Obergeschoss | Dachboden

- historischer Dachboden (Dach nicht isoliert) könnte nach Rücksprache ausbaufähig sein.
- Das Obergeschoss - ca. 50 m² Wohnfläche (3 Zimmer) 1 Durchgangszimmer, 1 Zimmer, 1 Zimmer (mit Wasseranschluss)
- Das Erdgeschoss - ca. 50 m² Wohnfläche, 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer
- Das Kellergeschoss - ca. 30 m² Nutzfläche, 2 Räume, Zugänge von innen und außen

Das Haus ist denkmalgeschützt und stammt aus dem Ende des 18. Jahrhunderts. Das Bürgerhaus ist ein zweigeschossiges Giebelhaus mit Satteldach und vorkragendem Fachwerkgiebel, Denkmalliste - Wikipedia: D-7-73-144-168

Der gesamte Straßenzug ist dem Sanierungsbereich der Stadt Lauingen zugeordnet. Was bedeutet, dass Sie für äußerliche Sanierungsmaßnahmen einen Antrag auf Zuschuß bei der Stadt stellen können.

Die Immobilie war bis vor kurzem bewohnt. Die Ausstattung ist renovierungs- und sanierungsbedürftig. Die Fenster zur Straße sind Holzsprossenfenster.

Sonstiges:

Hier ein unverbindlicher steuerlicher Hinweis: die genauen steuerlichen Details müssen jedoch von einem Mitglied der steuerberatenden Berufe überprüft werden!

Denkmalimmobilien: Steuerlich clever investieren

Der Erwerb einer Denkmalimmobilie zählt in Deutschland zu den attraktivsten Möglichkeiten, Kapital nicht nur wertstabil, sondern auch steueroptimiert anzulegen. Immobilien unter Denkmalschutz überzeugen durch ihre historische Substanz und hohe Nachfrage – insbesondere in gut entwickelten Lagen. Doch ihr größter Vorteil liegt im Bereich der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Einzigartige steuerliche Vorteile nutzen

Wer in eine Denkmalimmobilie investiert, kann die Sanierungs- und Modernisierungskosten über einen Zeitraum von zwölf Jahren vollständig steuerlich geltend machen – Grundlage hierfür sind die Paragraphen §§ 7h und 7i EStG.

Konkret heißt das:

9 % Abschreibung in den ersten acht Jahren,
gefolgt von 7 % jährlich in den weiteren vier Jahren.

Auch der Altbauanteil der Immobilie lässt sich steuerlich abschreiben – in der Regel mit 2 % bzw. 2,5 % pro Jahr. Diese Regelungen führen zu deutlich höheren Nachsteuerrenditen im Vergleich zu herkömmlichen Bestands- oder Neubauimmobilien.

Bis zu 40 % Rückfluss vom Kaufpreis möglich

Durch diese steuerlichen Effekte ist es möglich, sich – je nach Einkommen – bis zu 40 % des Kaufpreises über die Steuererklärung zurückzuholen. Dies führt entweder zu einer schnelleren Amortisation oder ermöglicht Ihnen, einen erheblichen Teil Ihrer Finanzierung direkt zu tilgen. Die Kombination aus steuerlicher Entlastung, stabiler Mieteinnahme und Wertzuwachs macht diese Anlageform besonders attraktiv.

Langfristige Perspektiven mit steuerfreien Gewinnen

Ein weiterer Vorteil: Wird die Immobilie nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist verkauft, sind sämtliche Veräußerungsgewinne steuerfrei. Das eröffnet die Möglichkeit, effektive Nachsteuerrenditen zwischen 6 % und 8 % zu erzielen – in einem verhältnismäßig risikoarmen Anlageumfeld.

Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt“ Lauingen. Die Stadt hat für entsprechende Sanierungen finanzielle Zuschüsse in Aussicht gestellt. Dies macht die Sanierung voraussichtlich deutlich günstiger. Hier ist eine detaillierte Abstimmung mit der Stadt Lauingen vor Sanierungsplanung unbedingt empfehlenswert.

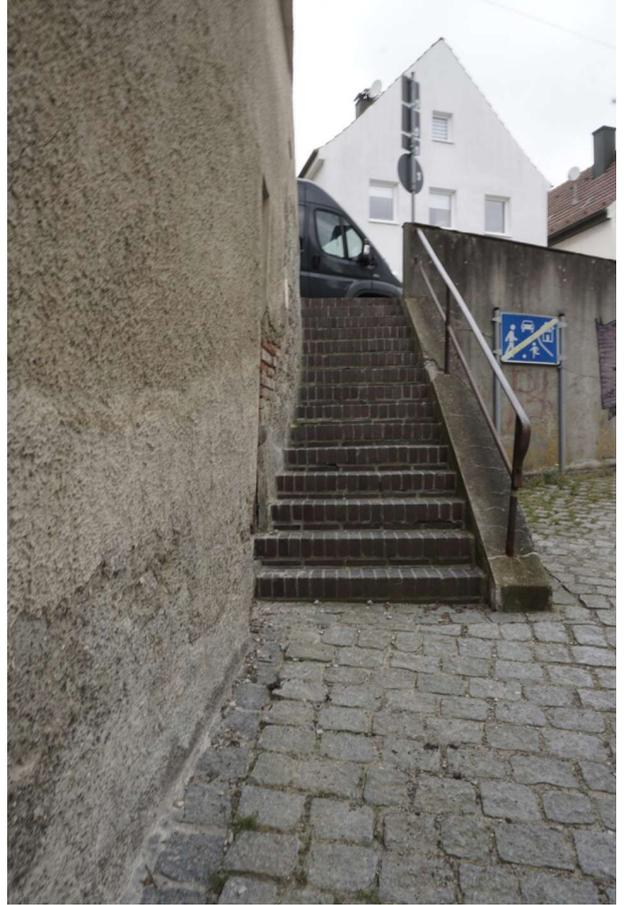
Bilder





Beispielbild nach der Sanierung

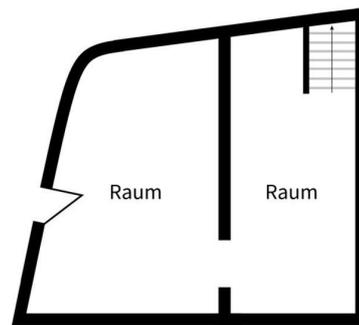
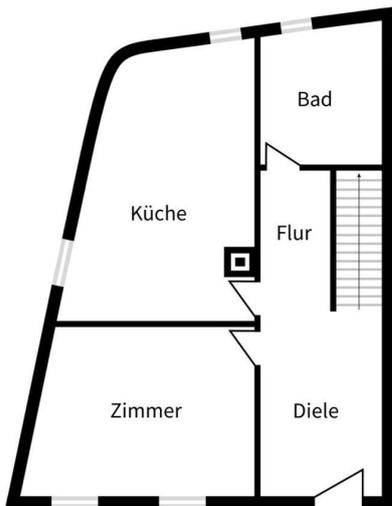






Erdgeschoss

Keller



Obergeschoss

