



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

Maria – Sand Str. 47 / 49

FACTSHEET

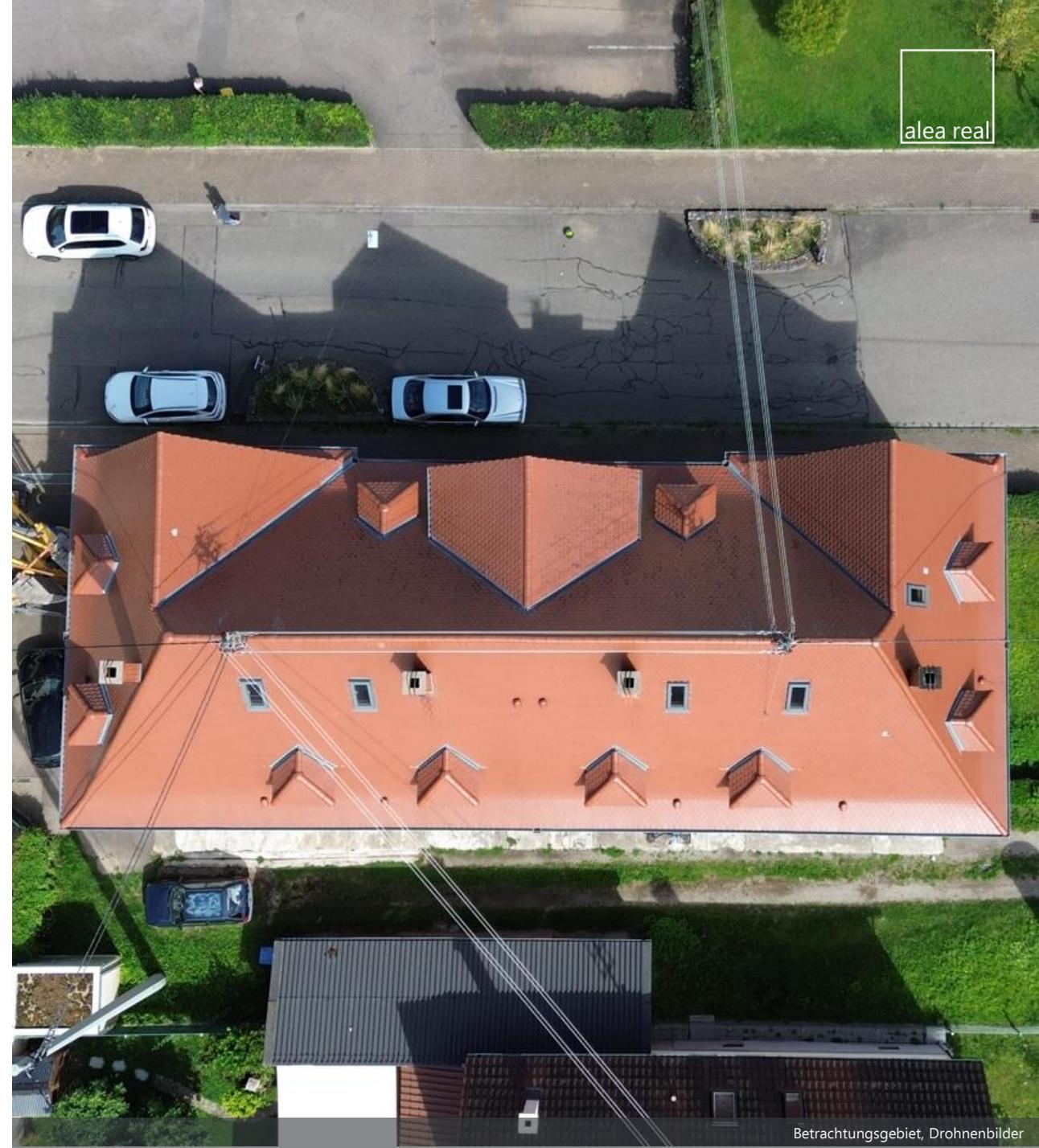
Maria – Sand Str. 47 / 49,
79336 Herbolzheim



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

ECKDATEN BEBAUUNG

Eigentümer	Stadt Herbolzheim
Grundstücksfläche	705 m ²
BGF Bestand	ca. 1.135 m ² (ohne Dachgeschoss, DG- Ausbau ist möglich)
Aktuelle Nutzung	Mehrfamilienhaus mit Geräteschopf
Baujahr	Anfang 20. Jh.
Wohnfläche Bestand	416 m ²
Höhe Bebauung	11,43 m
Denkmalschutz	Eintragung in der Liste der Kulturdenkmale



alea real

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

LAGEPLAN

Anschrift	Maria – Sand Str. 47 / 49, 79336 Herbolzheim
Landkreis	Emmendingen
Flurstück-Nr.	4020
Gemeinde	Herbolzheim
Gemarkung	Herbolzheim



BAURECHT

Denkmalschutz

- Das Objekt ist in die Liste der Kulturdenkmale des Landes Baden-Württemberg sowie in das Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte des Landesamts für Denkmalpflege aufgenommen. Es handelt sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit Geräteschopf, bestehend aus einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Walmdach und symmetrisch gegliederter Fassadengestaltung, erbaut zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Die Eintragung erfolgt als Sachgesamtheit gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.
- Ein Abbruch ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich, sodass lediglich eine Sanierung in Betracht kommt.



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

BAURECHT

Sonder-AfA

- Als denkmalgeschütztes Gebäude ist das Objekt besonders förderfähig im Rahmen der Sonder-AfA. Investoren können die anerkannten Sanierungskosten mit bis zu 9 % pro Jahr in den ersten 8 Jahren und 7 % pro Jahr in den folgenden 4 Jahren steuerlich abschreiben (§§ 7i, 10f EStG). Das bedeutet: 100 % der Sanierungskosten können innerhalb von nur 12 Jahren steuerlich geltend gemacht werden.

Zusammenfassung der Vorteile:

- Denkmalgeschütztes Wohnhaus in attraktiver Lage,
- Historische Architektur mit Wertstabilität,
- Hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten durch Sonder-AfA,
- Potenzial für nachhaltige Wertsteigerung nach Sanierung.



alea real

BAURECHT

Sonder-AfA Zusammensetzung

- Insgesamt können Investoren bei diesem Objekt von zwei steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.
- Einerseits können sie im Rahmen der Sonderabschreibung für Baudenkmäler bis zu 100 % der anerkannten Sanierungskosten innerhalb von zwölf Jahren geltend machen. Andererseits kann unabhängig von der Sanierung auch der Gebäudeanteil des Kaufpreises (ohne den Wert des Grundstücks) über die lineare Abschreibung angesetzt werden. Bei Gebäuden, die vor 1925 gebaut wurden, sind dies 2,5 % pro Jahr über einen Zeitraum von 40 Jahren.
- Auf diese Weise ergeben sich zwei Abschreibungskomponenten.



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

BAURECHT

Dienstbarkeiten*

Zu Lasten des Grundstücks Nr. 4020:

- Der Eigentümer des Grundstücks, Flurstück Nr. 4020, übernimmt für sich und seine Rechtsnachfolger als Dienstbarkeit die Verpflichtung, ein der Ausübung nach übertragbares Nutzungsrecht für eine Umspannstation nebst Zubehör, einen Leitungsmast sowie elektrische Kabel und Freileitungen, einschließlich Zugang und Zufahrt zugunsten der Badenwerk Aktiengesellschaft in Karlsruhe zu gewähren.

*gemäß Grundbuchauszug vom 22.07.2025



BAURECHT

Baulast

- Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Es wird daher von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen.

Altlasten / Kampfmittel

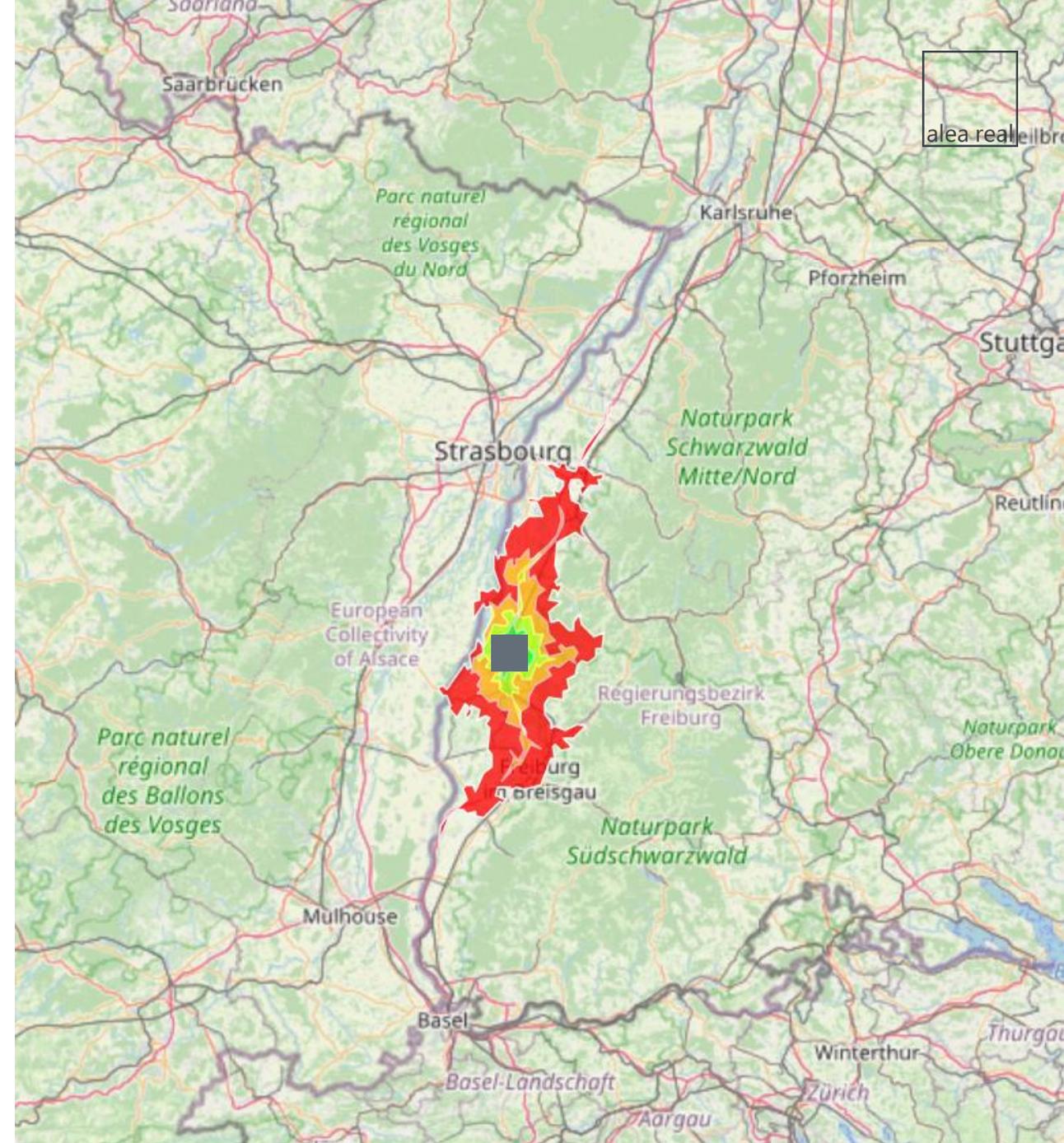
- Eine Altlastverdachtsfläche liegt für das Grundstück nicht vor. Anhaltspunkte zu Kampfmitteln sind nicht bekannt. Es wird daher von keiner Wertbeeinflussung ausgegangen.



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

MAKRO- & MIKROLAGE

Herbolzheim liegt im südlichen Baden-Württemberg im Landkreis Emmendingen, zwischen Freiburg im Breisgau und Offenburg. Die Stadt ist verkehrsgünstig an die Autobahn A5 angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit der regionalen Oberzentren Freiburg und Offenburg sowie des Dreiländerecks Deutschland–Frankreich–Schweiz ermöglicht. Die Lage in der Rheinebene, umgeben von der Landschaft des Schwarzwalds und der bekannten Weinregion Kaiserstuhl, bietet ein hohes Maß an landschaftlicher Qualität und touristischer Attraktivität. Herbolzheim ist über den Bahnhof an die Rheintalbahn angeschlossen und verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Region zeichnet sich durch eine stabile wirtschaftliche Struktur aus, geprägt von mittelständischen Unternehmen, Handwerk und Dienstleistungssektor. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Stadtzentrum mit weiteren Geschäften, gastronomischem Angebot und kulturellen Einrichtungen ist gut angebunden und fußläufig erreichbar.



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

VERMIETUNG

Insgesamt 8 Wohnungen, davon 3 aktuell vermietet

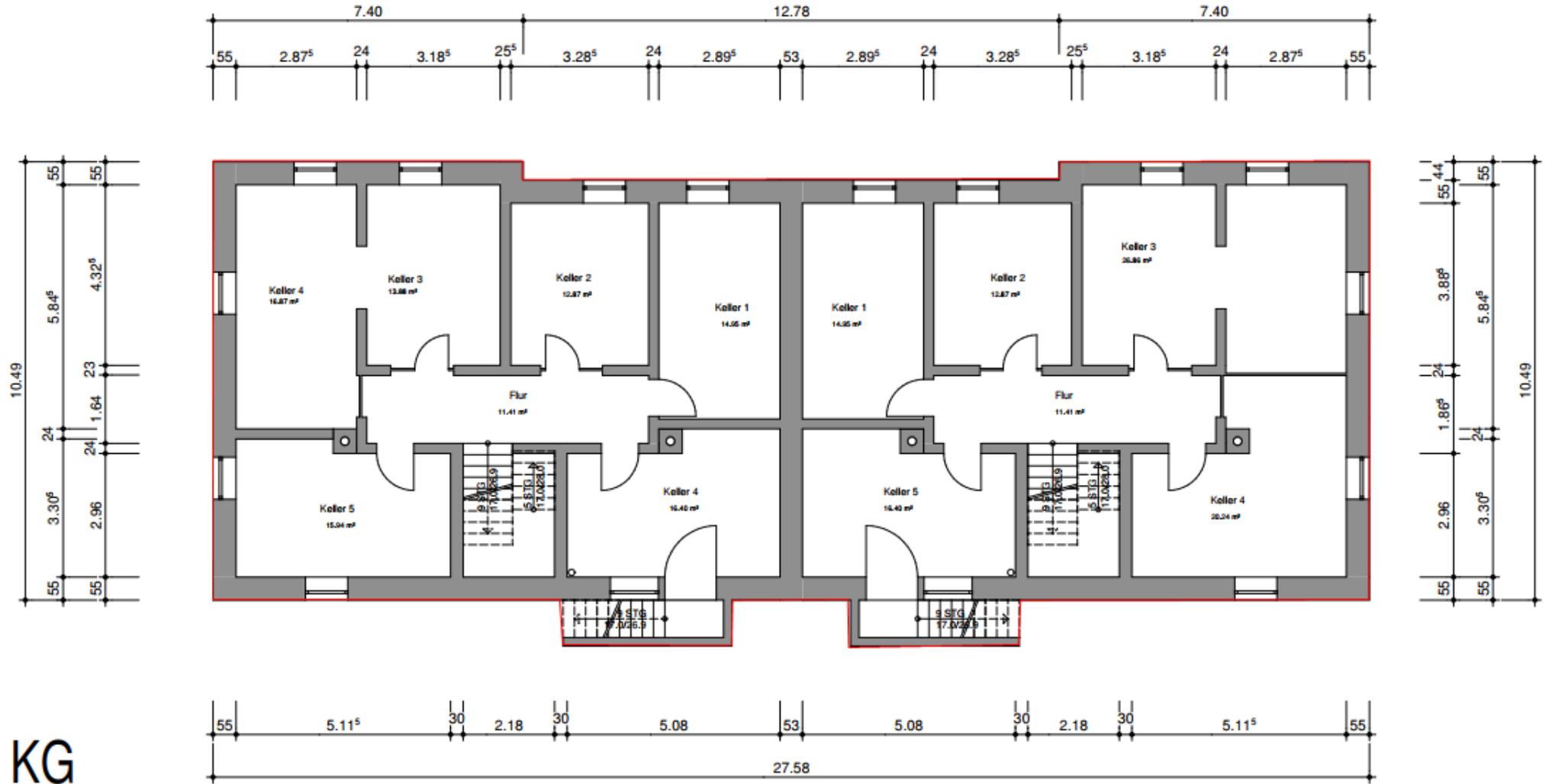
Vermietung aktuell:

Wohnfläche Bestand	ca. 416 m ²
Vermietete Fläche	ca. 162 m ²
Miete aktuell pro Monat	857 €
JNKM	10.284 €



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

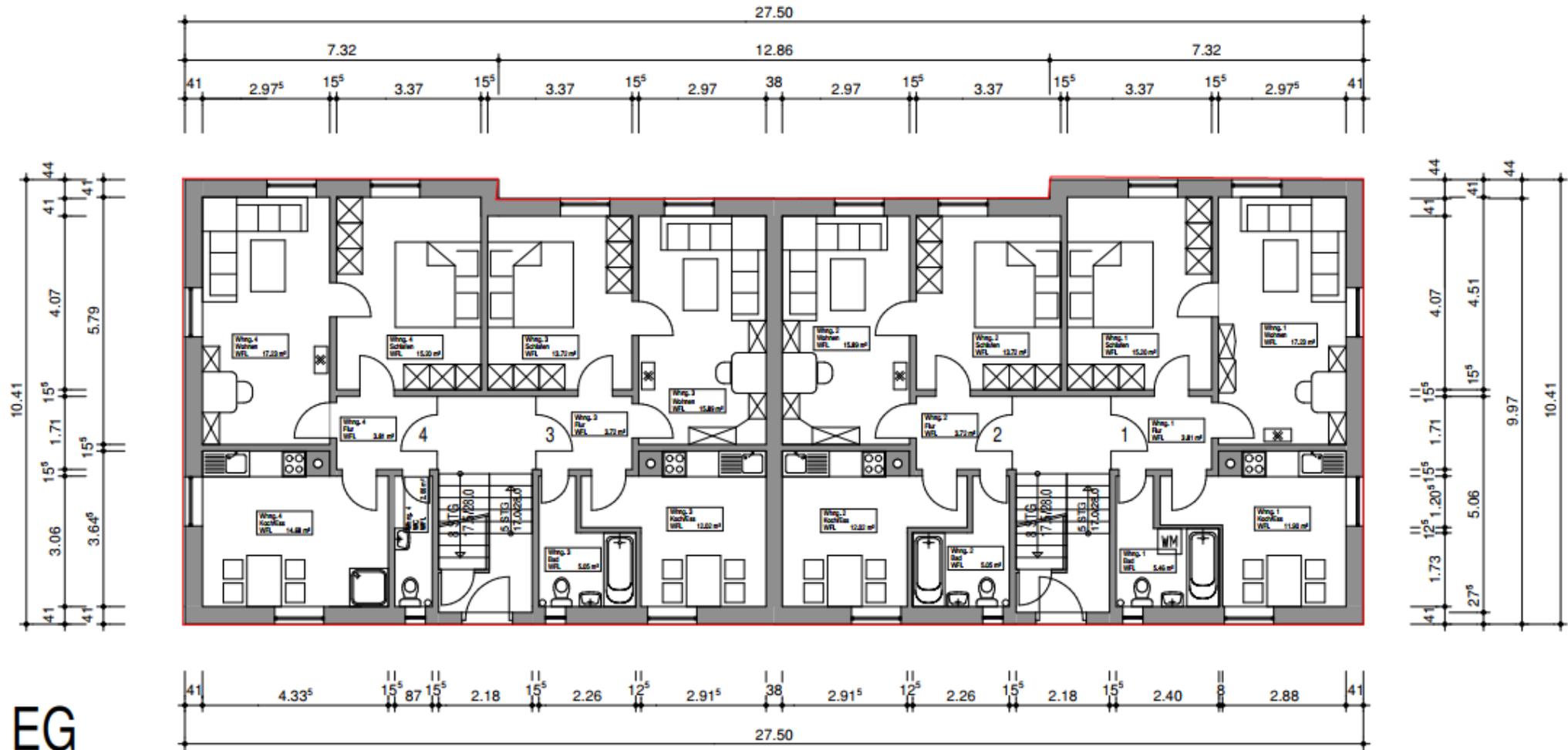
GRUNDRISSSE BESTAND



KG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

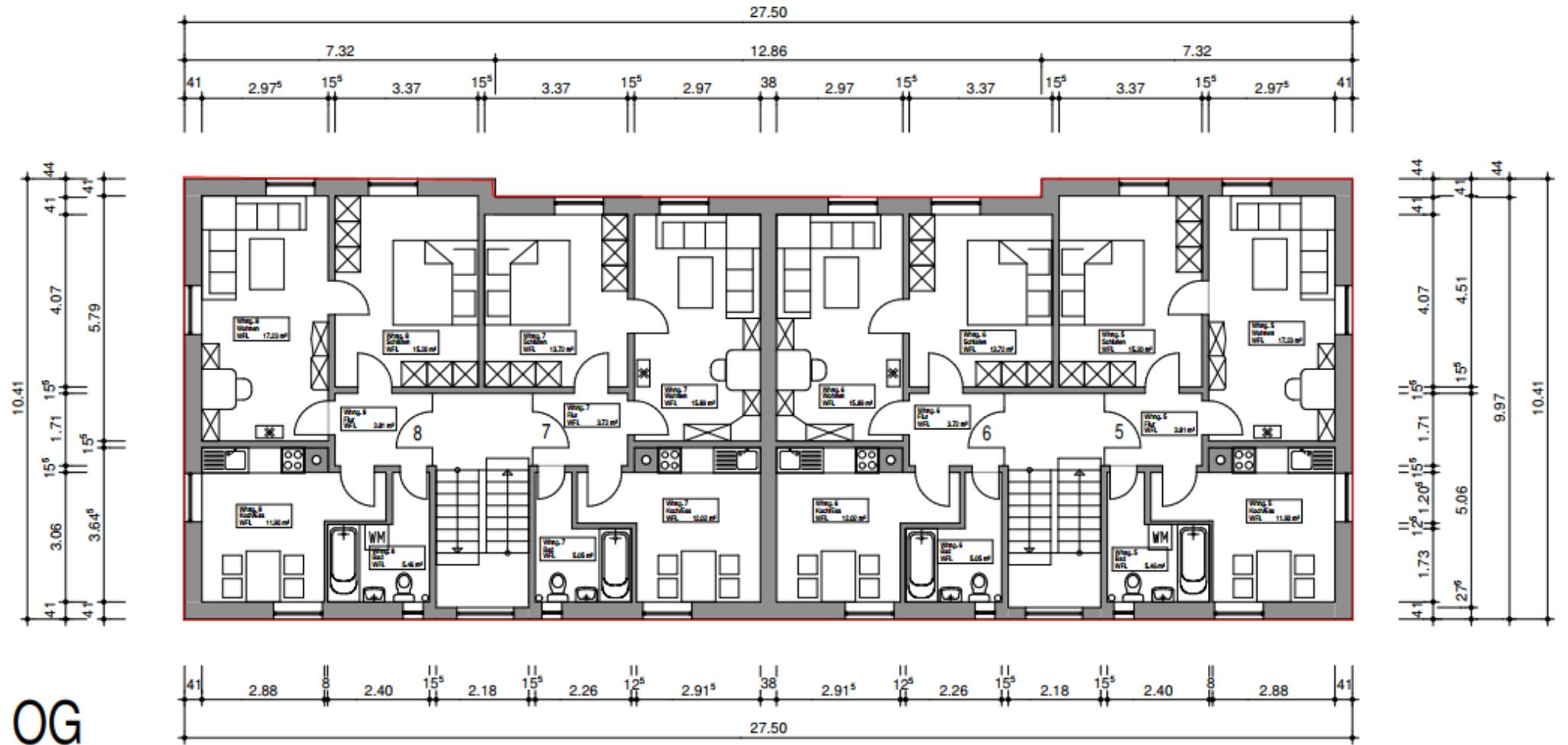
GRUNDRISSSE BESTAND



EG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

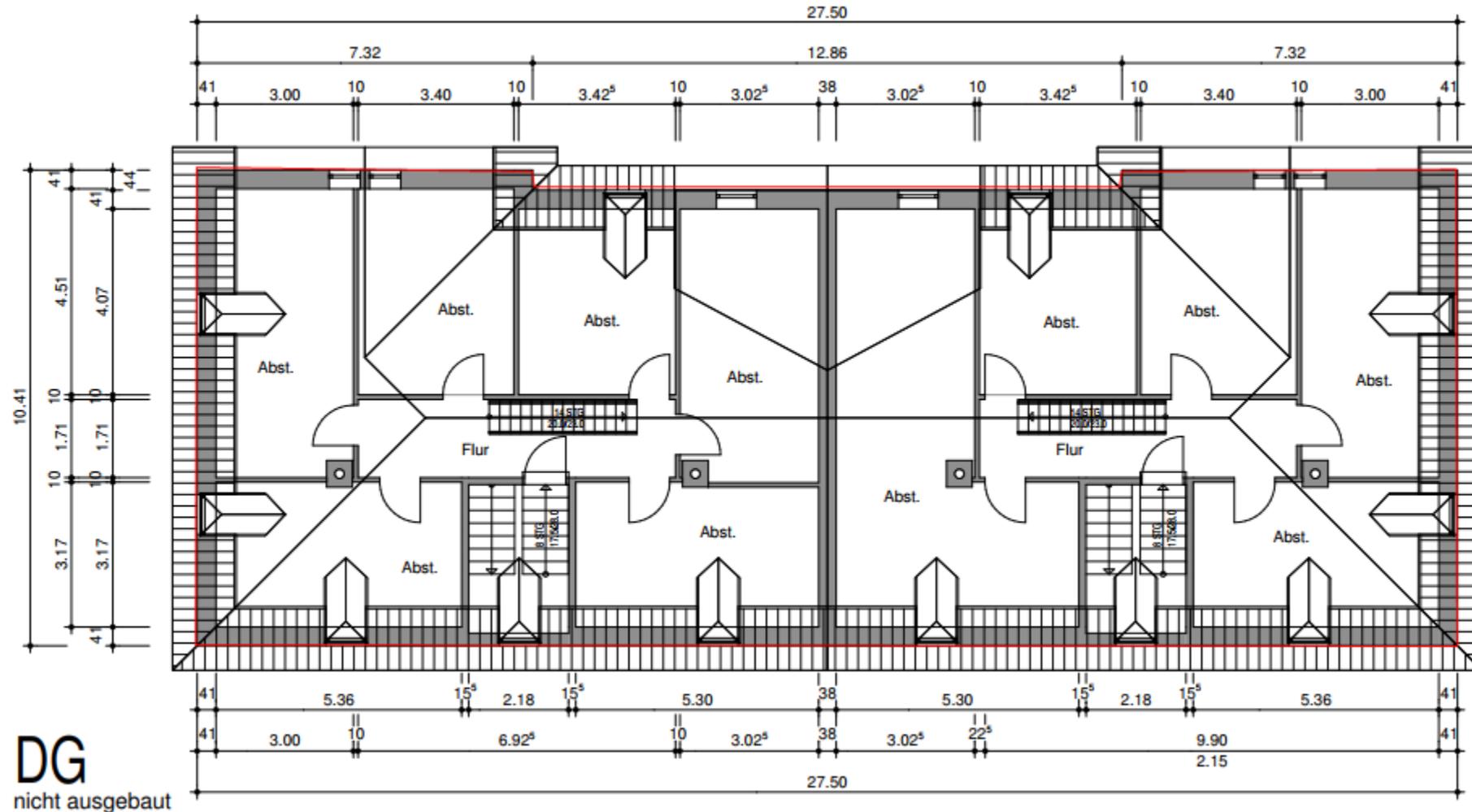
GRUNDRISS BESTAND



OG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

GRUNDRISSSE BESTAND



DG
nicht ausgebaut

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

ANSICHTEN

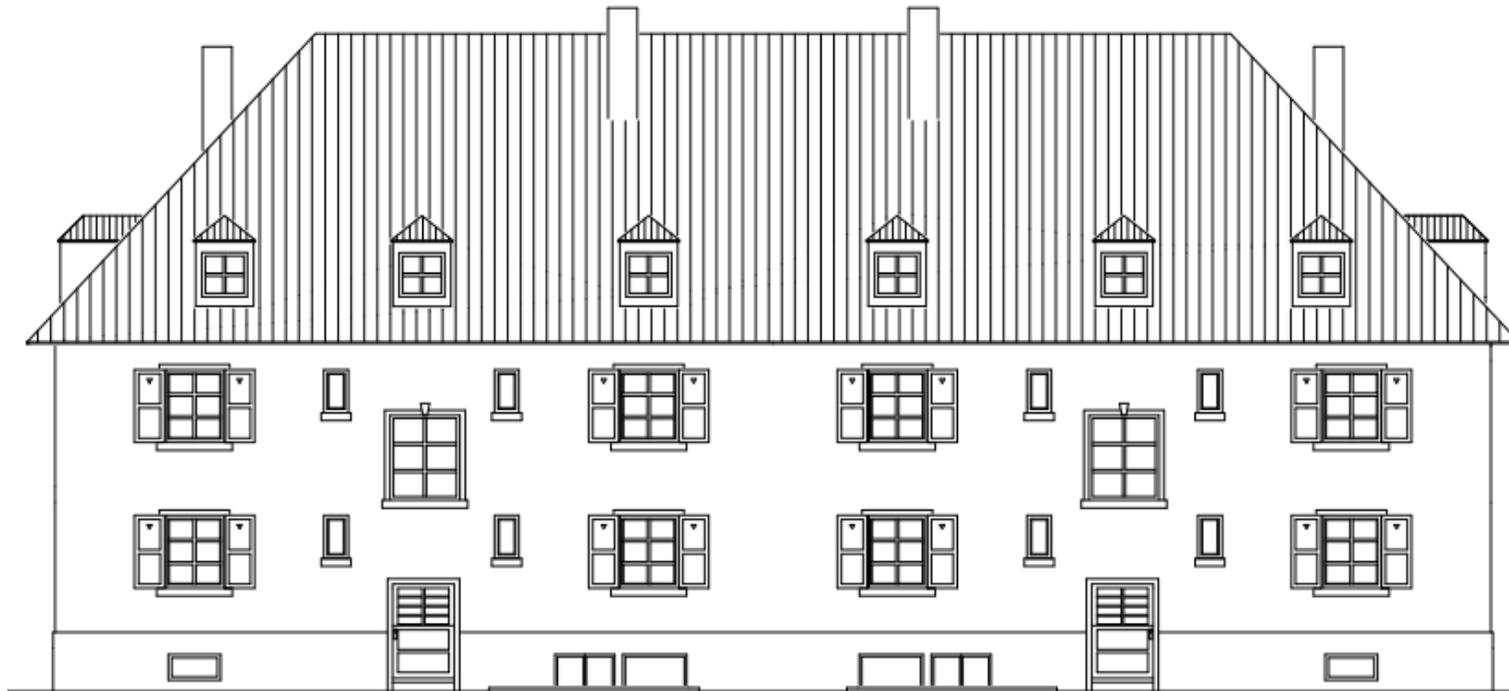


NORDANSICHT

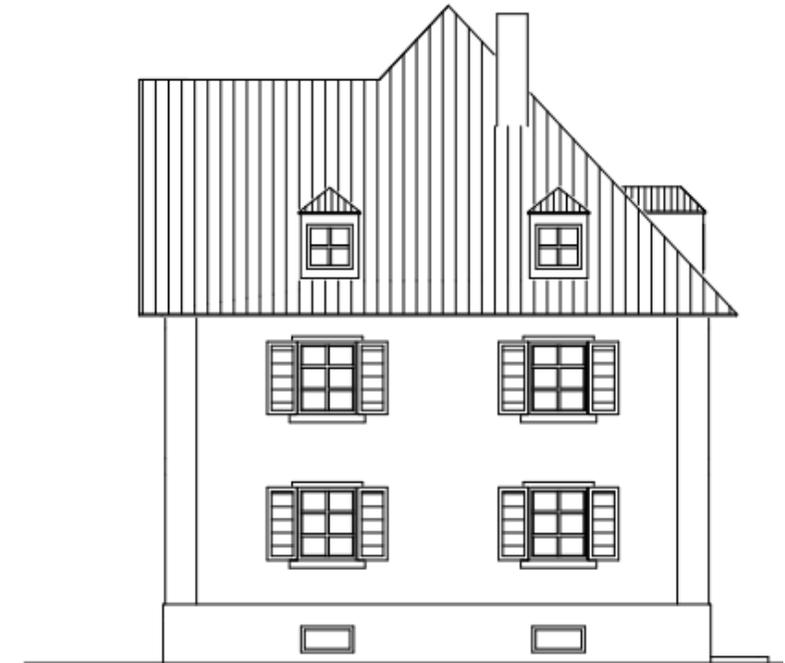
WESTANSICHT

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

ANSICHTEN



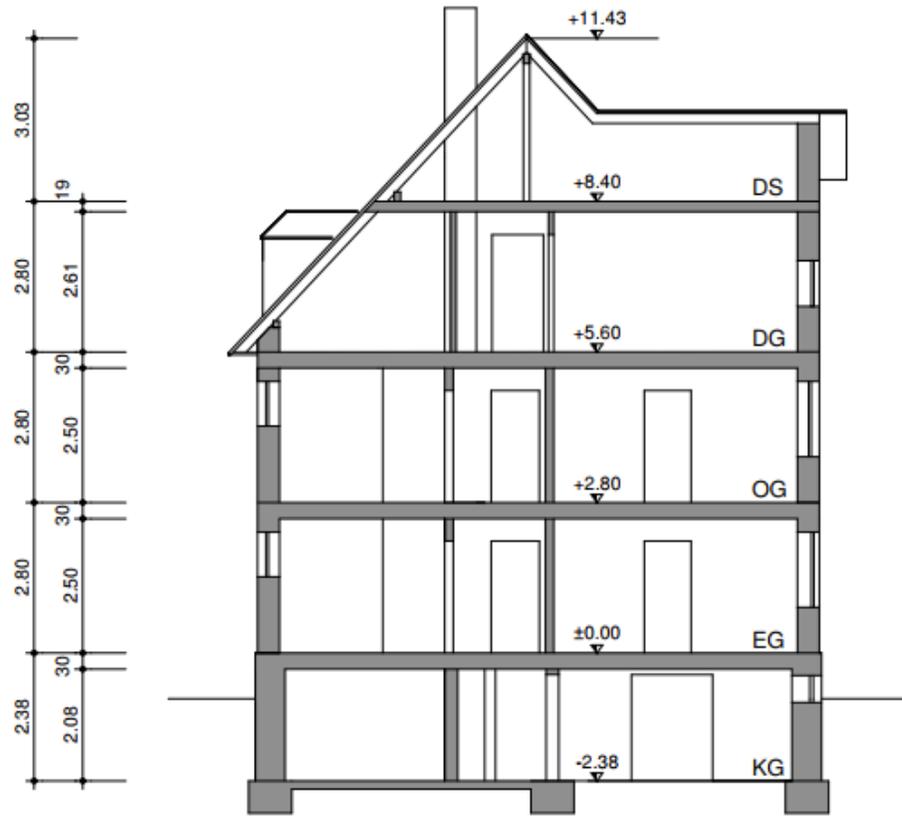
SÜDANSICHT



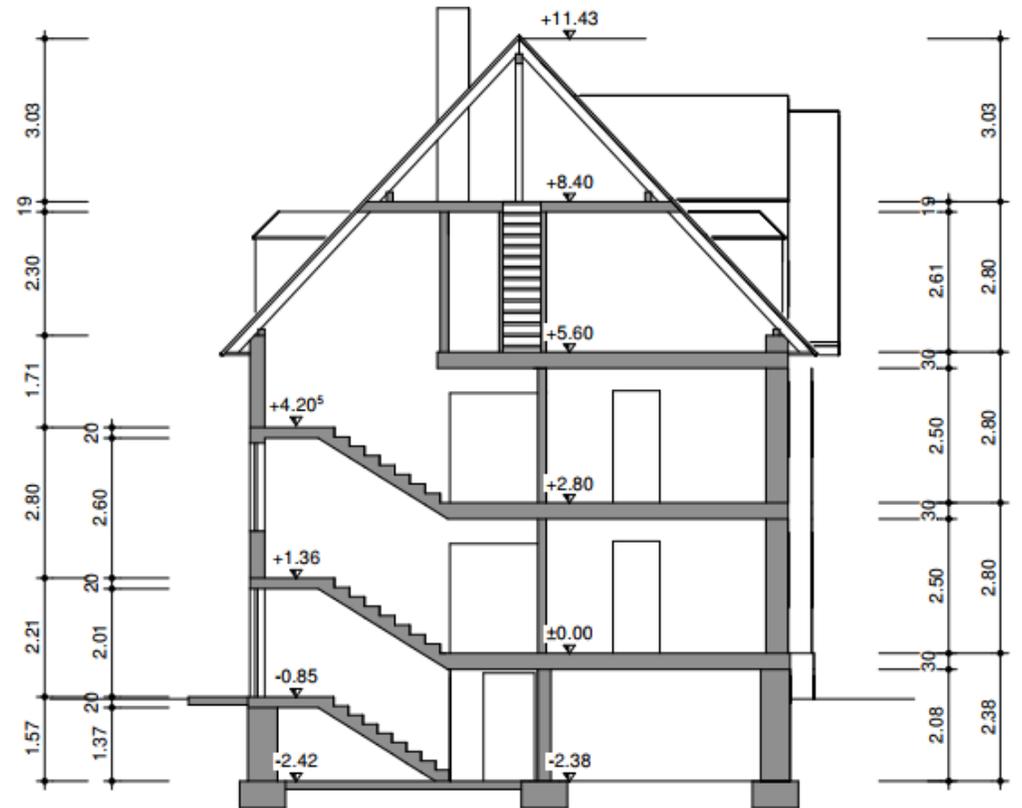
OSTANSICHT

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SCHNITTE



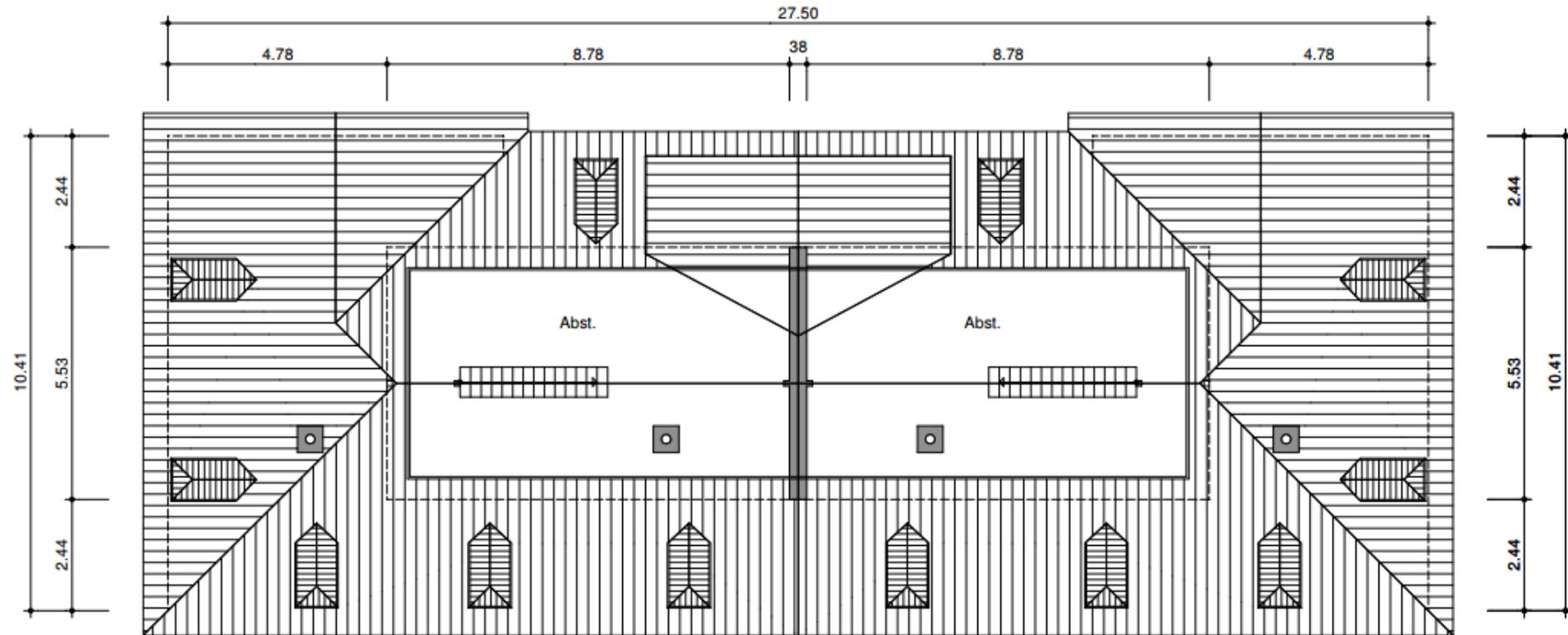
Schnitt AA



Schnitt BB

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SCHNITTE



DS
nicht ausgebaut

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

AUßENANSICHT



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

INNENANSICHT



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

INNENANSICHT



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN

Die Stadt hat die Sanierungsmöglichkeiten des Gebäudes sowie zusätzlichen Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss untersuchen lassen und hierfür bereits architektonische Planungsentwürfe durch Herbstritt Hechinger Architekten erstellen lassen. Diese sind auf den folgenden Folien als Inspiration dargestellt.



Konzept, Variante A

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN

Maria-Sand-Straße



Konzept, Variante A, EG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

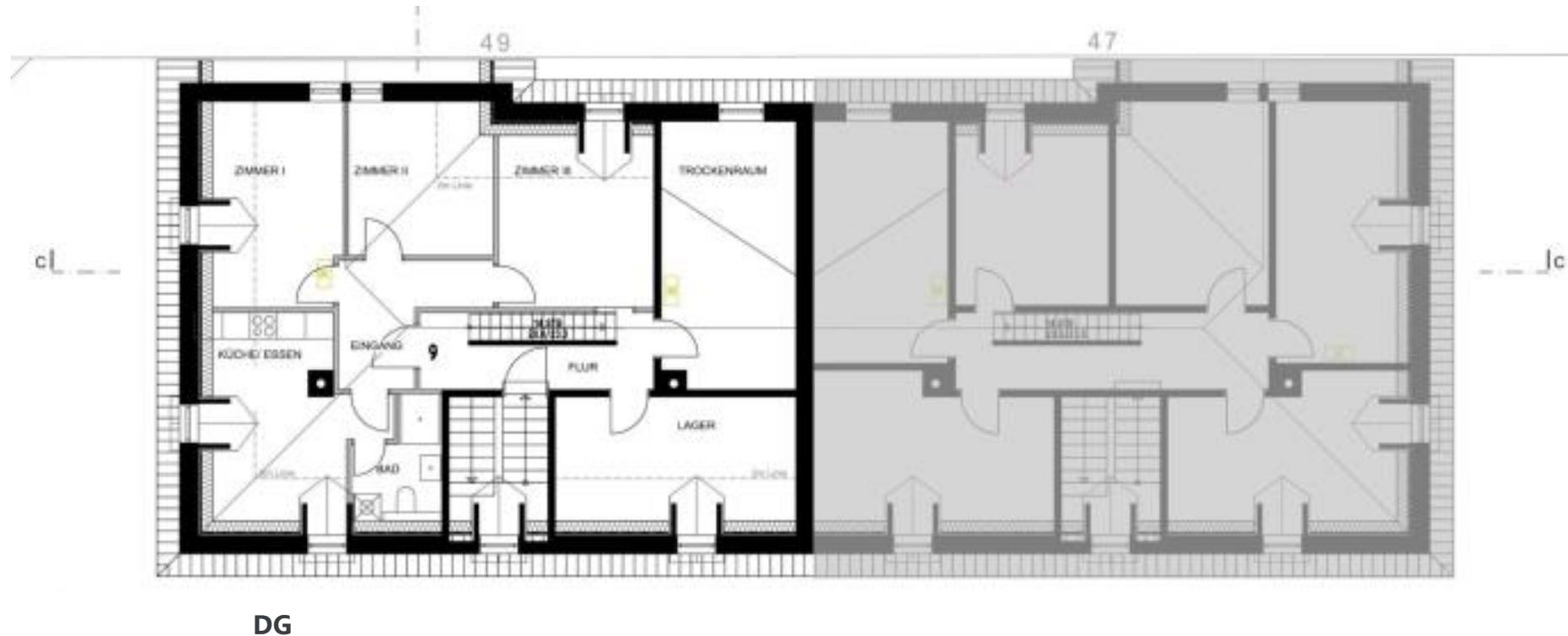
SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Konzept, Variante A, OG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Konzept, Variante A, DG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

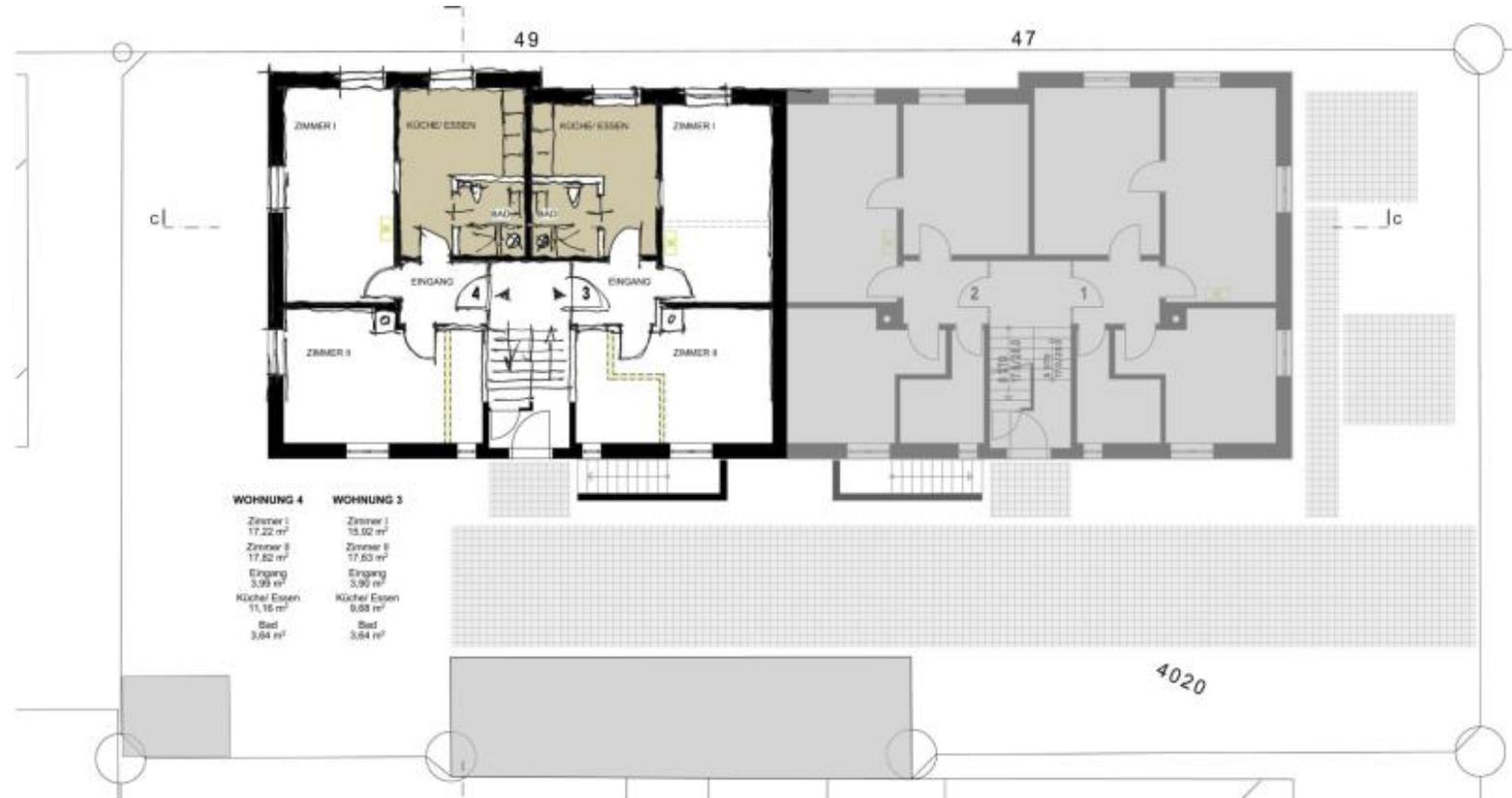
SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Konzept, Variante A, KG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Konzept, Variante B

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Konzept, Variante B, EG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Konzept, Variante B, OG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Konzept, Variante B, DG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN

Maria-Sand-Straße



Vorentwurf, Variante C

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Vorentwurf, Variante C, EG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

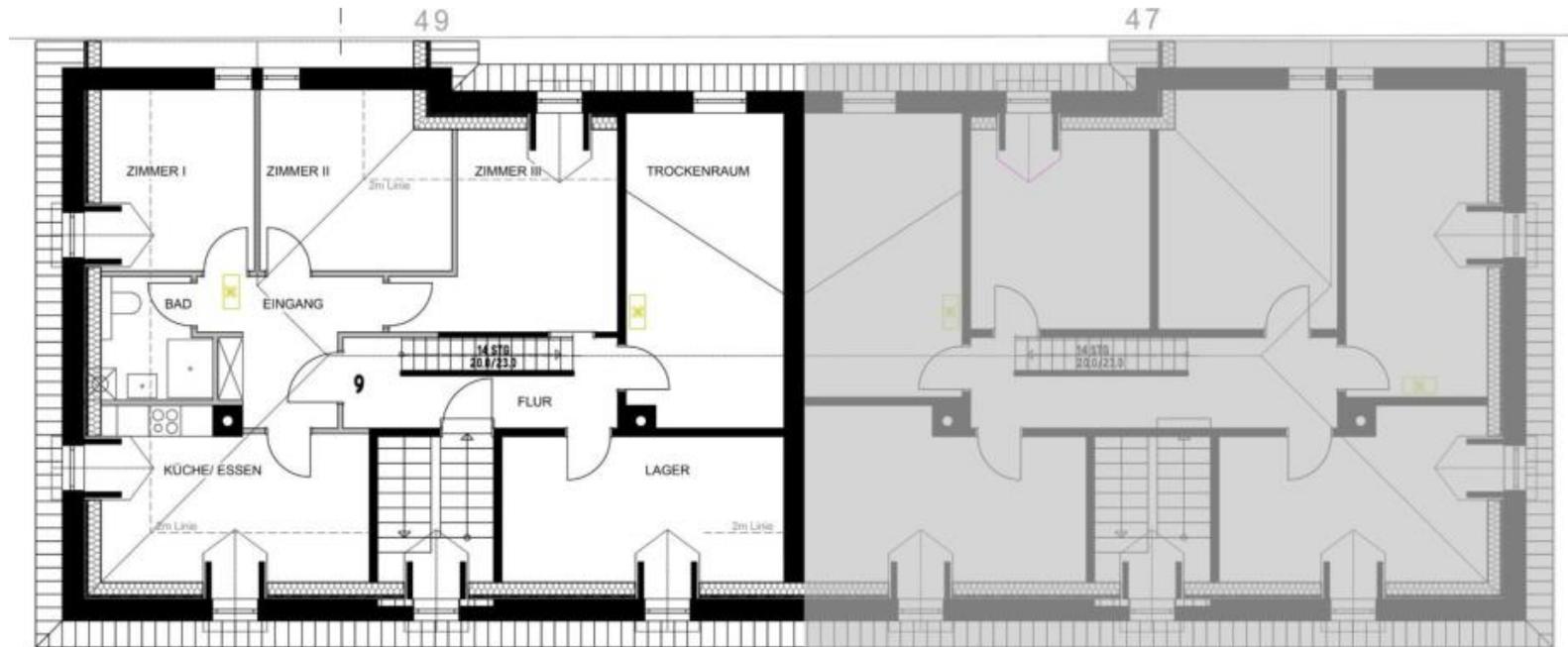
SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Vorentwurf, Variante B, OG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

SANIERUNGS- UND AUSBAUMÖGLICHKEITEN



Vorentwurf, Variante B, DG

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

KONDITIONEN

Auswahl und Auswertung des Angebots

Die Kaufpreisvorstellung für die Entwicklungsfläche beträgt **ca. 500.000 €** (in Worten: fünfhunderttausend Euro). Die Auswahl der Bieterin bzw. des Bieters, die/der den Zuschlag erhält, erfolgt auf Basis der eingereichten Unterlagen und richtet sich nach dem Bestgebot (Höchstangebot). Die Stadt beabsichtigt mit den drei Bestbietenden (Höchstbietenden) in weitere Verhandlungs- und Aufklärungsgespräche einzutreten. Die Stadt behält sich vor, den Zuschlag auch auf Grundlage des Erstantgebots zu erteilen oder den Bieterkreis sukzessive zu verengen.

Disclaimer:

Zum Kaufpreis hinzu kommt die Grunderwerbsteuer, die Notar- und Grundbuchgebühren:

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Investment-Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Das vorliegende Investment-Exposé stellt nur eine verkürzte Zusammenfassung einiger exemplarisch ausgewählter, objektbezogener Daten dar. Eine spätere eigene Prüfung des Objekts durch den Kaufinteressenten vor Kaufvertragsabschluss kann hierdurch nicht ersetzt werden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Investment-Exposé abgebildeten Planunterlagen und Grafiken ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Nutzer dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie.

Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

ANSPRECHPARTNER



Peter Gresens

Projektleiter

alea real GmbH

Unterwerkstraße 5

79115 Freiburg



Mail

mariasand@alea-real.de



Web

www.alea-real.de



Diana Miznazi

Projektmitarbeiterin

alea real GmbH

Unterwerkstraße 5

79115 Freiburg



Mail

mariasand@alea-real.de



Web

www.alea-real.de



Alina Fritz

Projektmitarbeiterin

alea real GmbH

Unterwerkstraße 5

79115 Freiburg



Mail

mariasand@alea-real.de



Web

www.alea-real.de



Maria – Sand Str. 47 / 49, Herbolzheim

Maria – Sand Str. 47 / 49

FACTSHEET

KONTAKT

alea real GmbH
Unterwerkstraße 5
79115 Freiburg

mariasand@alea-real.de