



CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄRÄUME.

Denkmal-Eigentumswohnungen mit hohen Steuervorteilen

89077 Ulm-Söflingen, Enderlegasse 46/48



KfW-Förderung
möglich!



5-Familienhaus idyllisch am Blaukanal

- 2- und 3-Zimmerwohnungen, z.T. mit Terrasse, Balkon und Galerie
- Aufzugsanlage vom EG bis DG
- Geplanter Baubeginn Herbst 2022, Fertigstellung ca. Mitte 2025
- Hohe Denkmalschutz-AfA
- Gebäudeabschreibung 2,5 % p.a.

Ihr Ansprechpartner: Holger Sperber
Telefon: 0731 927080-10
Mail: info@csp-immobilien.de



CSP IMMOBILIEN GMBH
EMMY-WECHSLER-WEG 7
89077 ULM

GESCHÄFTSFÜHRUNG:
SALVATORE PASSARELLI
CORINNA PASSARELLI

KONTAKT
TELEFON: 0731 927 080-10
TELEFAX: 0731 927 080-29
MAIL: INFO@CSP-IMMOBILIEN.DE
WEB: WWW.CSP-IMMOBILIEN.DE

FIRMENSITZ
GERICHTSSTAND ULM
HRB 732568 AMTSGERICHT ULM
STEUERNUMMER: 88001/62795
UST-ID-NR.: DE 301 820 521



CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄÄUME.

Lage:

Söflingen ist ein Stadtteil von Ulm, angrenzend an die Weststadt. Mit seinen historischen Gebäuden, wie z.B. der Klosterhof, und den alten Gässchen verfügt Söflingen über ein besonderes Flair. Ideal angebunden an die Straßenbahn kommt man direkt in die Innenstadt. Zudem bietet Söflingen beste Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Ärzte.

Verkehrsgünstig gelegen durch die Autobahnnähe zur A 8 und der ICE-Strecke München-Stuttgart haben Sie ideale überregionale Anbindungen.

Ein starker Wirtschaftsraum mit idealen Bildungseinrichtungen, wie der Universität Ulm, versprechen optimale Aussichten für die Zukunft.

Das Wohnhaus wurde um 1684 erbaut und liegt sehr ruhig an einer Spielstraße entlang dem Blaukanal. Das historische Gebäude wird mit 5 Eigentumswohnungen ausgebaut und wird zudem mit einer modernen Aufzugsanlage ausgestattet.

Investitionsvorteile:

Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten auf Herstellungskosten nach EStG §§ 7i/7h/10f

- 8 x 9 % und 4 x 7 % (Kapitalanleger) oder

- 10 x 9% (Eigennutzer).

Lineare Abschreibung auf das Bestandsobjekt nach EStG § 7 Abs. 4 (Kapitalanleger) mit 2,5 %

KfW-Fördermittel möglich.

Bitte informieren Sie sich bei Ihrem Steuerberater und Finanzierungsberater.

Ausstattung:

- Schlüsselfertig ausgestattete Wohnungen
- Aufzug vom EG bis DG
- Schön gestaltete Außenanlage
- Nachhaltige Fachwerkbauweise
- Moderne Zentralheizung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Denkmalkonformes Lüftungssystem
- Dreischicht-Fertigparkett
- Kalkputz im Innenbereich
- Bodengleiche Duschen
- Fliesenformat bis zu 60 cm x 60 cm
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch sowie Hansgrohe-Armaturen
- Handtuchheizkörper im Bad
- Deckenspots in Bädern und WC's
- Kinderspielplatz

CSP IMMOBILIEN GMBH
EMMY-WECHSLER-WEG 7
89077 ULM

GESCHÄFTSFÜHRUNG:
SALVATORE PASSARELLI
CORINNA PASSARELLI

KONTAKT
TELEFON: 0731 927 080-10
TELEFAX: 0731 927 080-29
MAIL: INFO@CSP-IMMOBILIEN.DE
WEB: WWW.CSP-IMMOBILIEN.DE

FIRMENSITZ
GERICHTSSTAND ULM
HRB 732568 AMTSGERICHT ULM
STEUERNUMMER: 88001/62795
UST.-ID.-NR.: DE 301 820 521

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger.

Energieausweis nicht erforderlich gem. § 79 (4) GEG

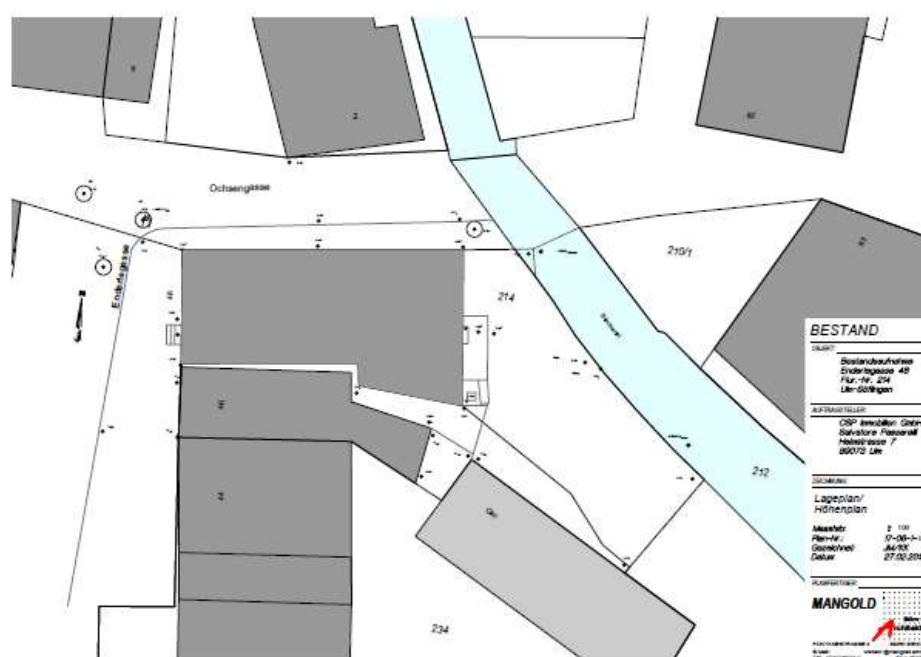


Preisliste

Wohnung	Zimmer	Lage	Wohnfläche ca.	* Geplante Sanierungs- kosten ca. Euro	Zuordnung Stellplatz	Kaufpreis Euro
01	2	EG	45,02	158.000		345.000
02	2	EG	65,52	230.000		519.000
03	2	OG	66,65	234.000		512.000
04	3	OG	89,74	314.000		712.000
05	3 Galerie	DG 1 DG 2	134,39	471.000	P Außen	1.052.000

Preisliste vom 08.09.2022

* Die steuerlich relevanten Sanierungskosten (Herstellungskosten nach EStG §§ 7i/7h/10f) werden nach Fertigstellung der Baumaßnahme exakt mitgeteilt.



Ansichten

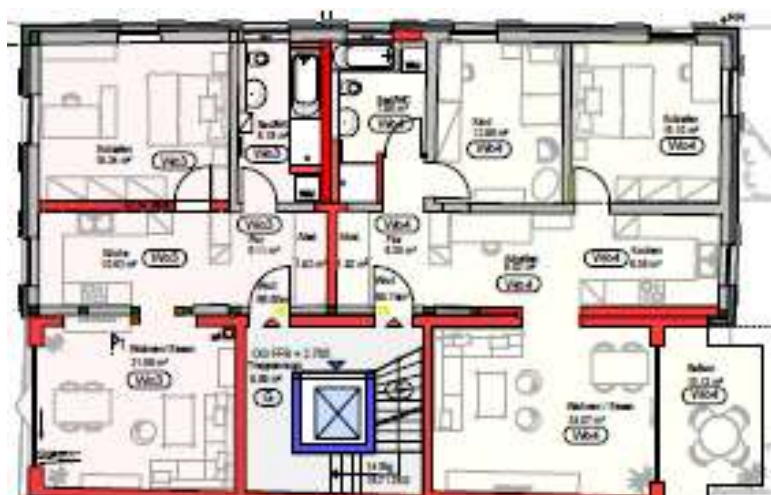
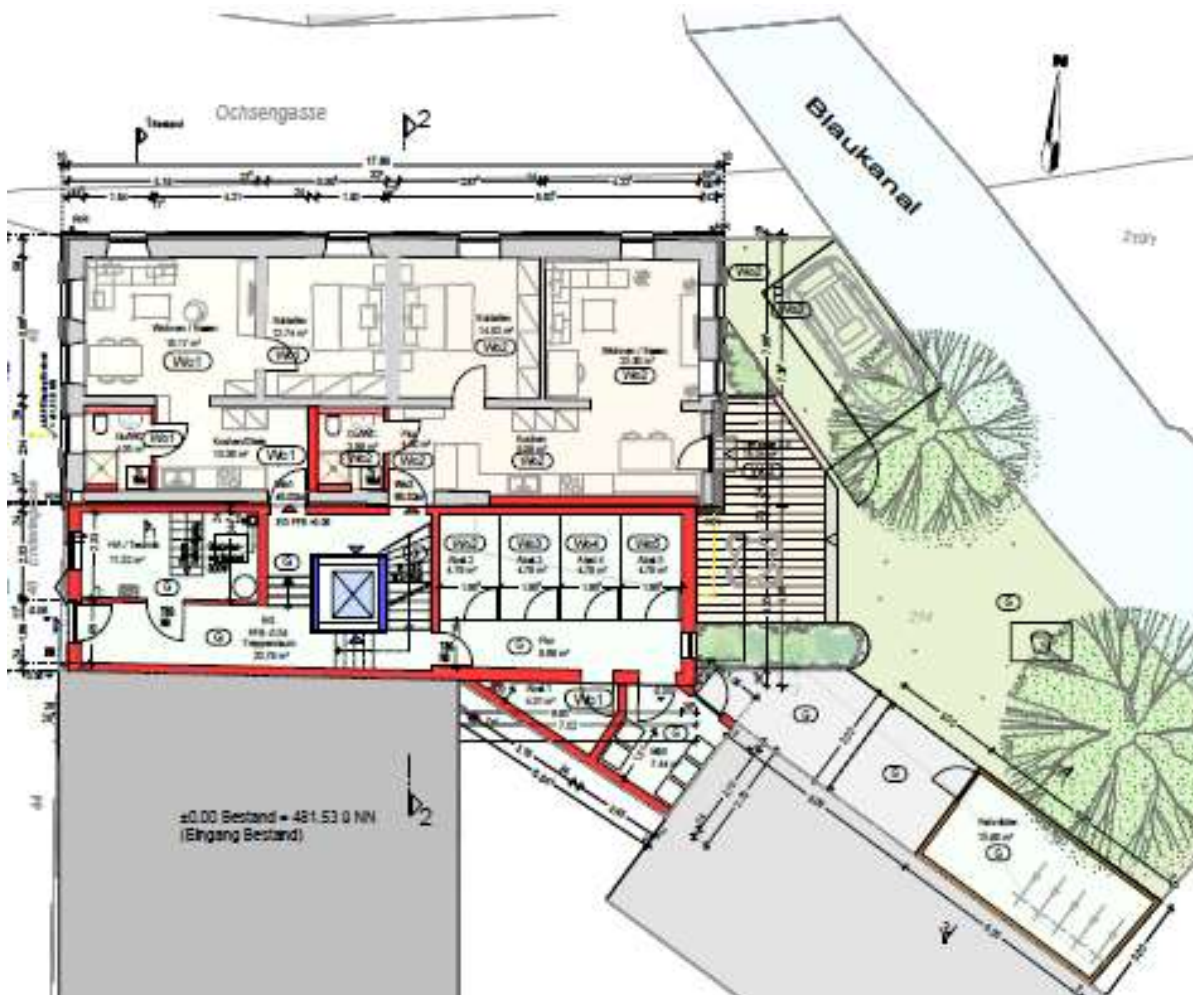




Geschossübersicht

CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄUERE.

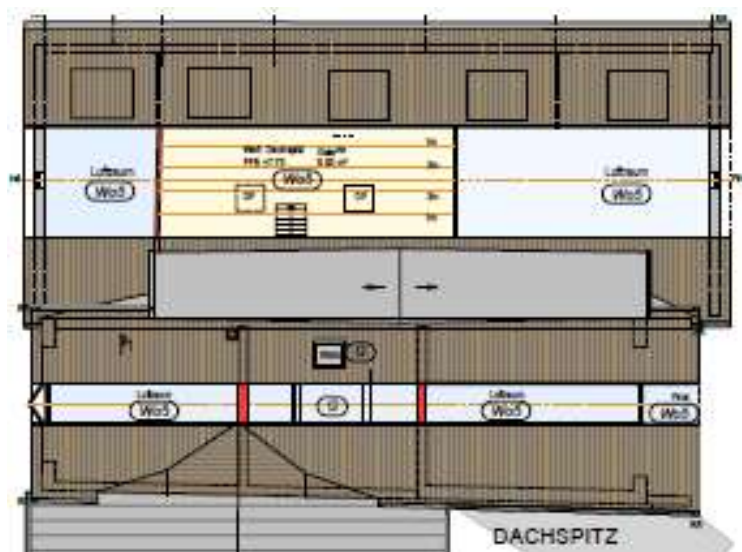
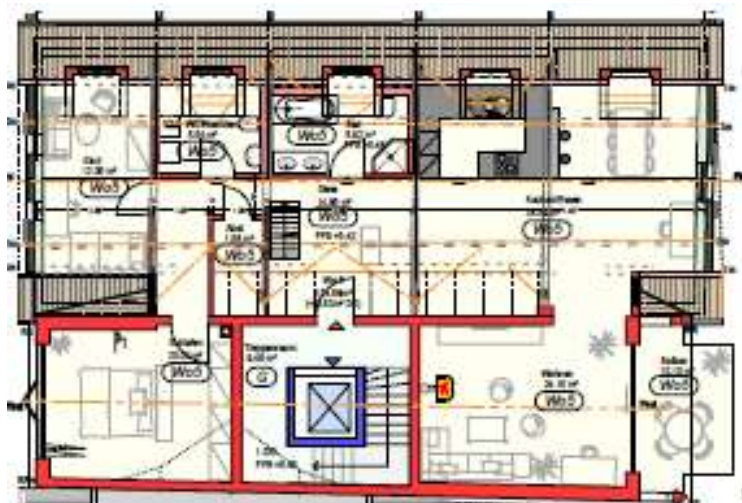




Geschossübersicht

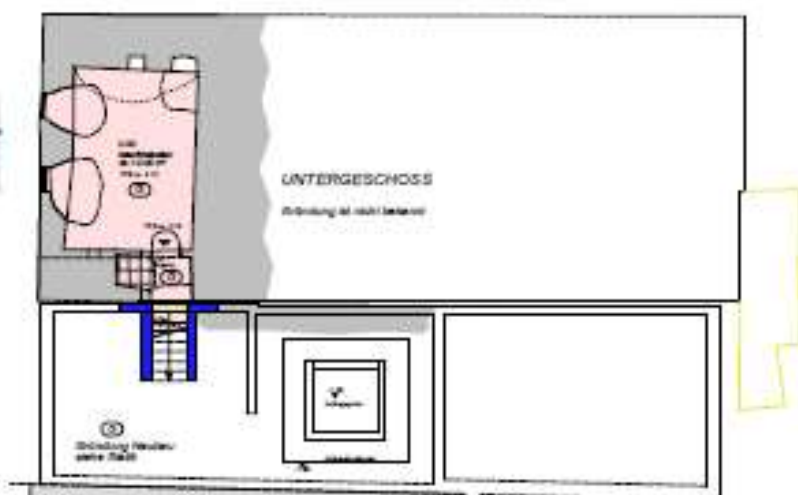
CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄÄUME.



Ochsengezw

Endweg gasse

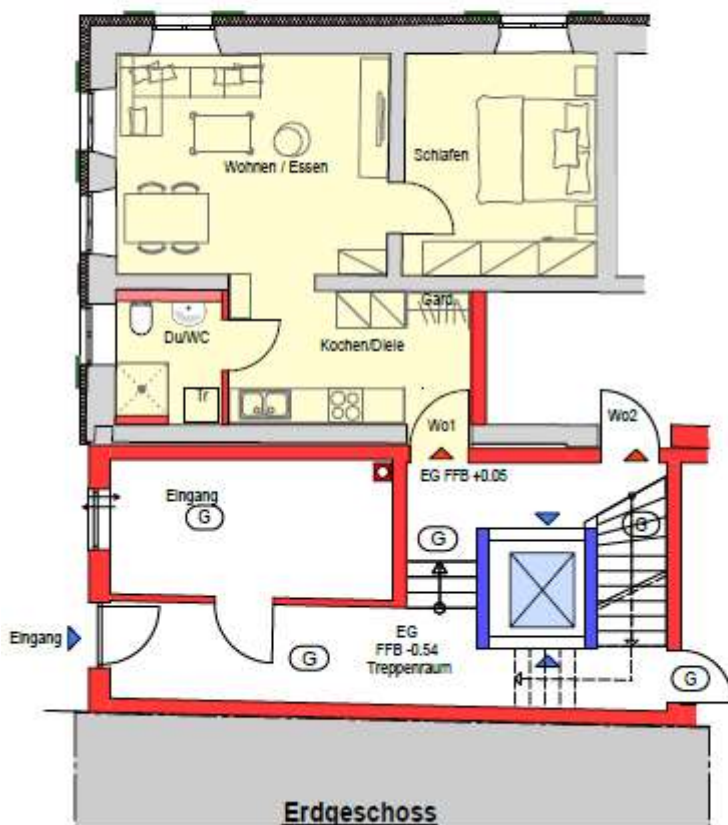




CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄÄUME.

Erdgeschoss Wohnung 1 - 2 Zimmer -



Berechnung FlÄchen

WohnflÄchen Wo 1

Du / WC	4.05 m ²
Kochen/Diele	10.06 m ²
Wohnen / Essen	18.17 m ²
Schlafen	12.74 m ²

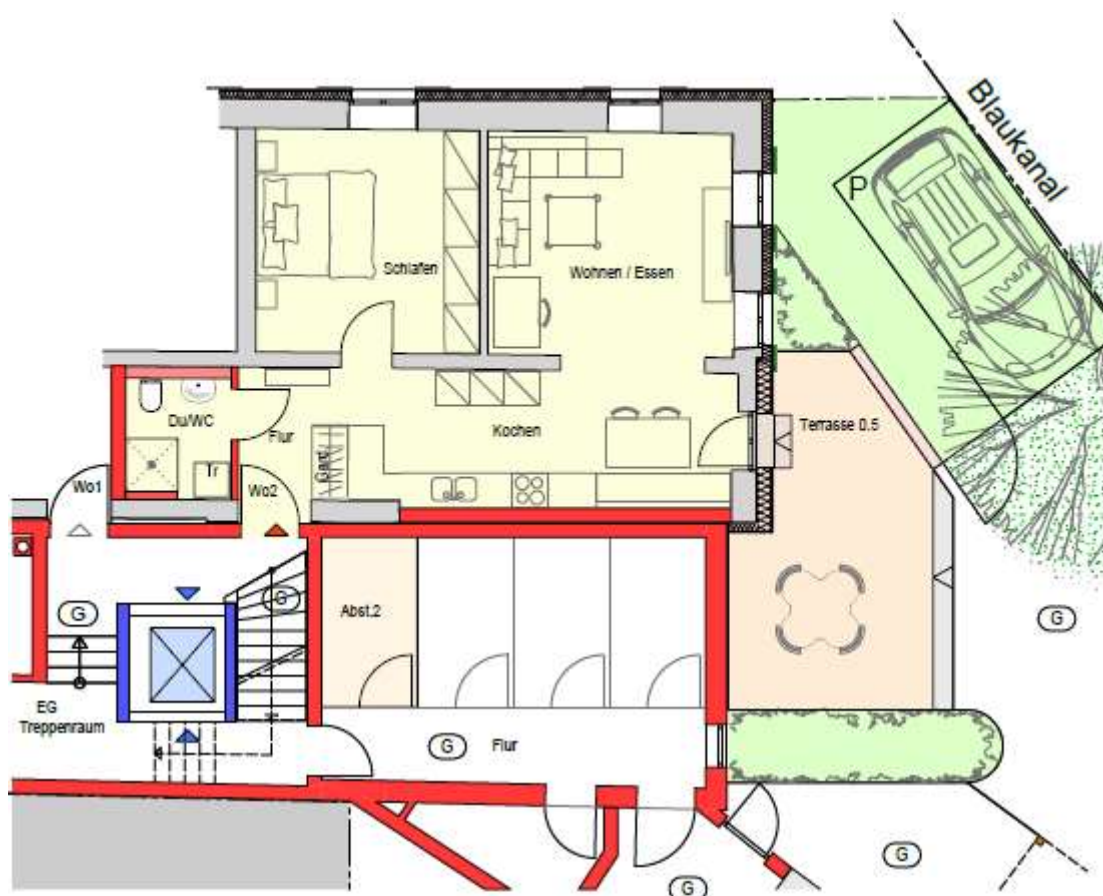
Summe: **45.02m²**

NutzungsflÄchen:

Abstellraum 1	4.79 m ²
---------------	---------------------

Erdgeschoss Wohnung 2

- 2 Zimmer -



Erdgeschoss

Berechnung FlÄchen

WohnflÄchen Wo 1

Flur	4.33 m ²
Du / WC	3.65 m ²
Kochen	9.59 m ²
Wohnen / Kochen	22.50 m ²
Schlafen	14.82 m ²
Terrasse (0.5)	9.01 m ²

Summe: 63.90 m²

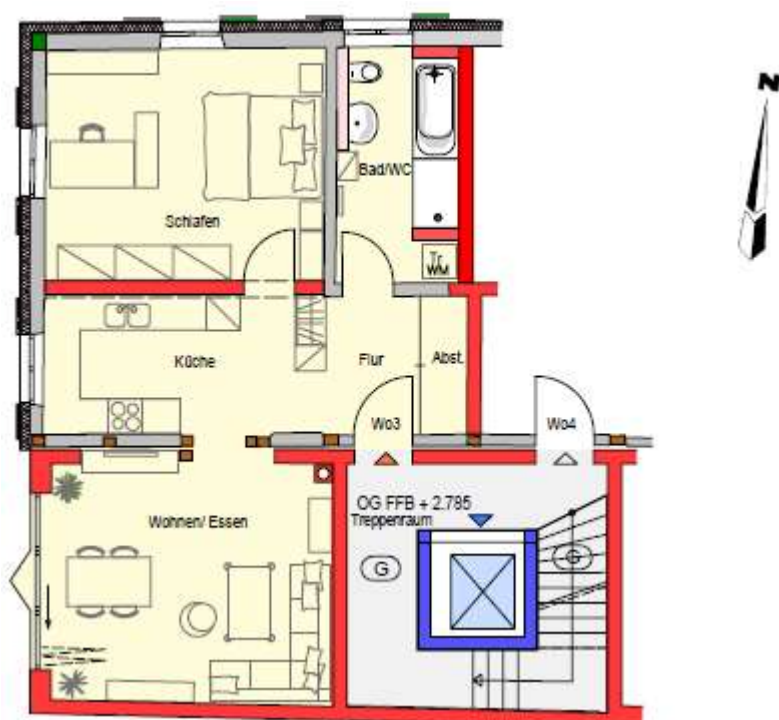
NutzungsflÄchen:

Abstellraum 2	4.79 m ²
---------------	---------------------





Obergeschoss Wohnung 3 - 2 Zimmer -



Obergeschoss

Berechnung FlÄchen

WohnflÄchen Wo 3

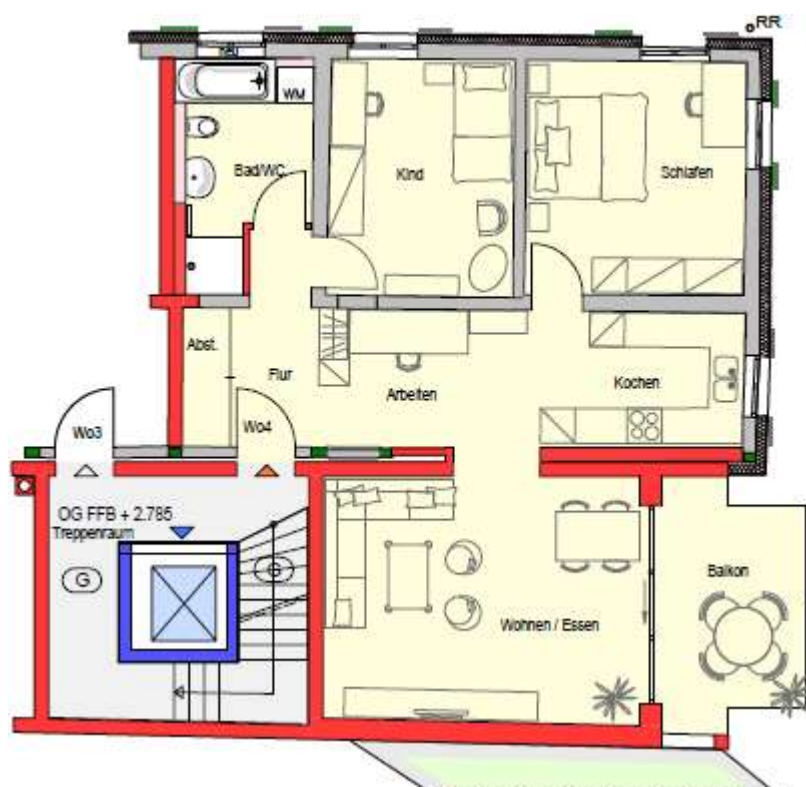
Abst.	1.92 m ²
Flur	5.11 m ²
Bad / WC	8.18 m ²
Küche	10.82 m ²
Wohnen / Essen	21.58 m ²
Schlafen	19.24 m ²
Summe:	66.65m²

NutzungsflÄchen:

Abstellraum 3	4.79 m ²
---------------	---------------------



Obergeschoss Wohnung 4 - 3 Zimmer -



Berechnung FlÄchen

WohnflÄchen Wo 4

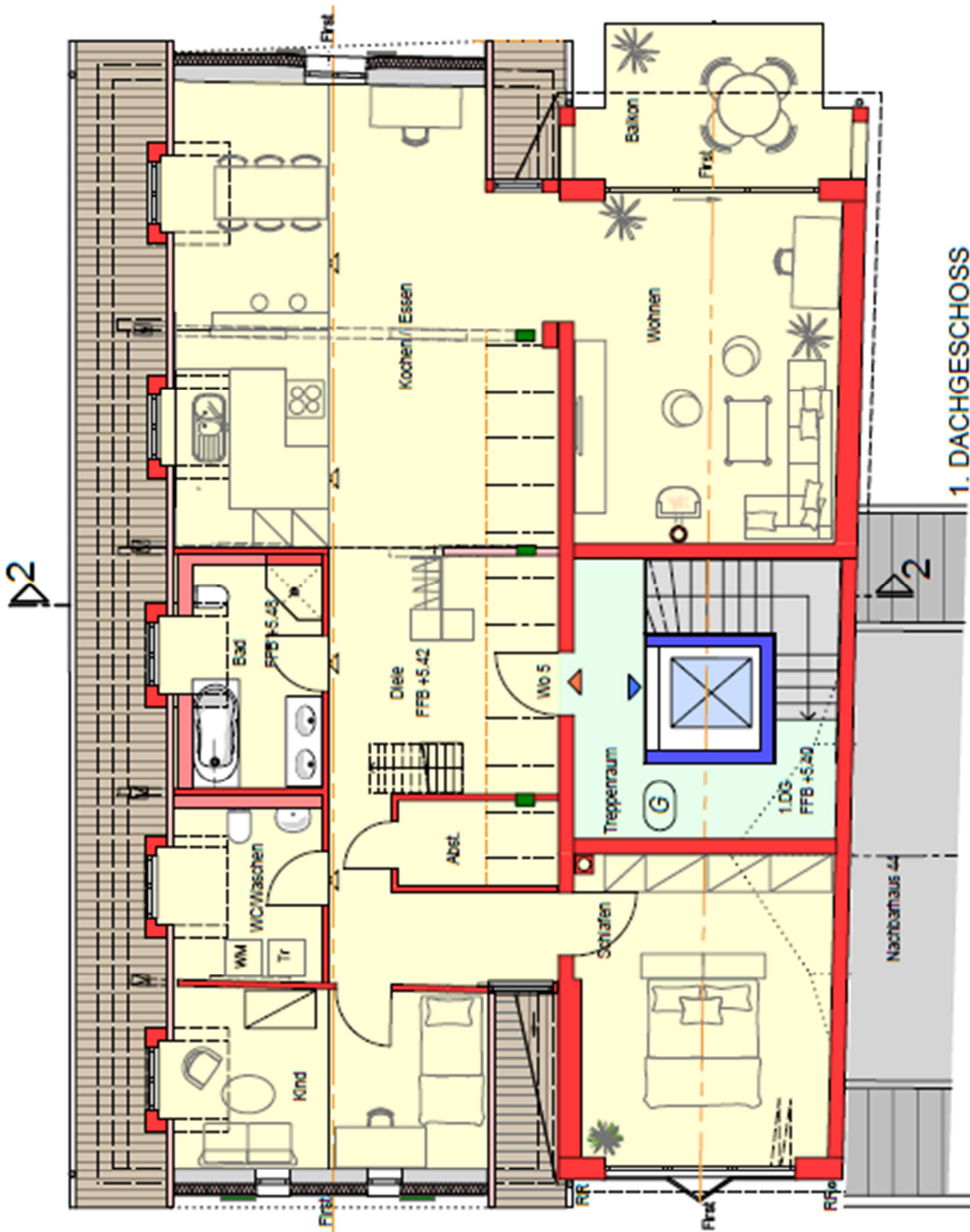
Abst.	1.92 m ²
Flur	6.35 m ²
Arbeiten	8.02 m ²
Bad / WC	7.90 m ²
Kochen	8.36 m ²
Kind	12.96 m ²
Wohnen / Kochen	24.07 m ²
Schlafen	15.10 m ²
Balkon (0.5)	5.06 m ²
Summe:	89.74m ²

NutzungsflÄchen:

Abstellraum 4	4.79 m ²
---------------	---------------------



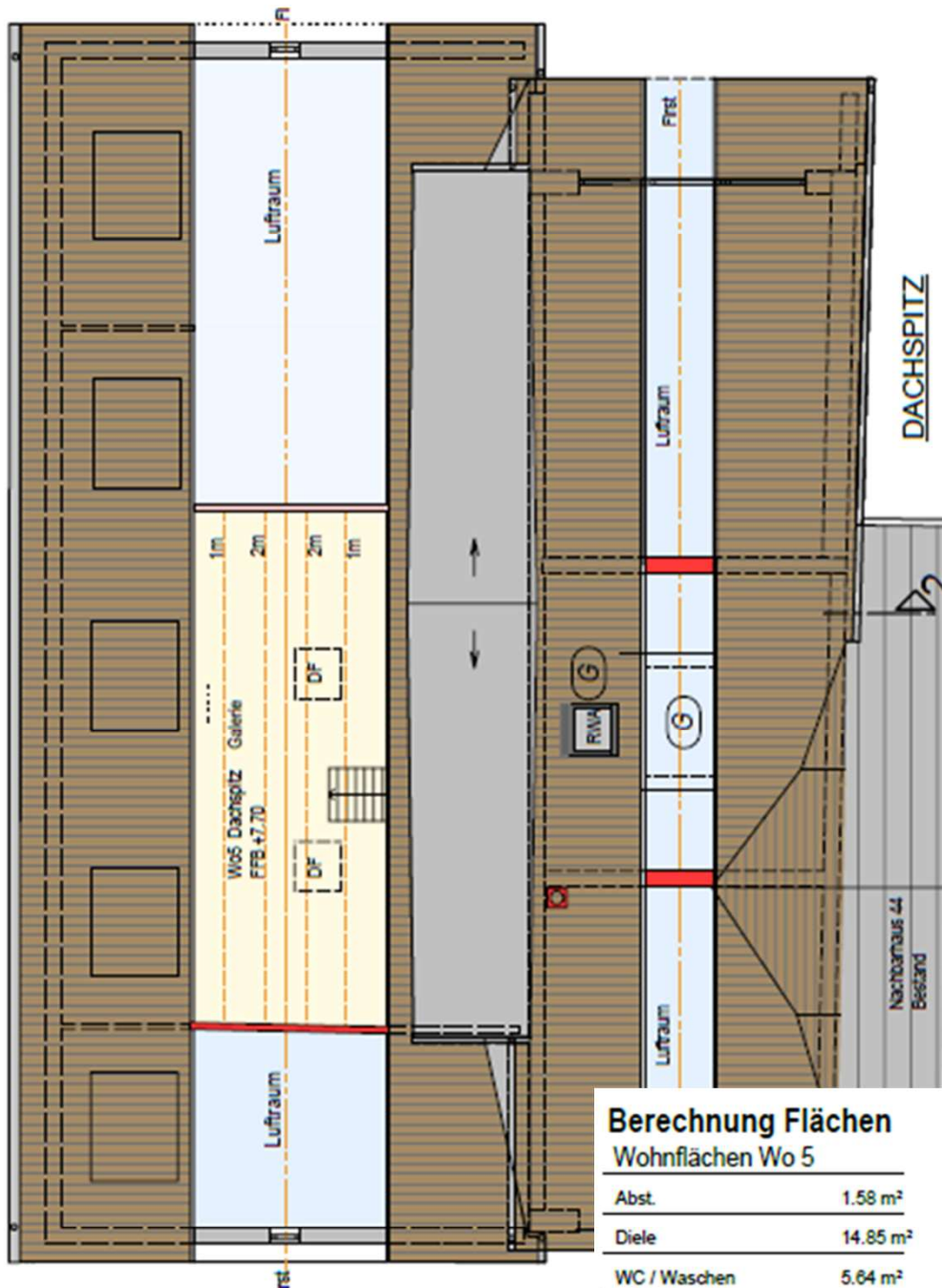
Dachgeschoss Wohnung 5 - 3 Zimmer mit Galerie -



Dachgeschoss Wohnung 5 - 3 Zimmer mit Galerie -



CSP IMMOBILIEN GMBH
WIR GESTALTEN LEBENSÄUERE.



Berechnung Flächen

Wohnflächen Wo 5

Abst.	1.58 m ²
Diele	14.85 m ²
WC / Waschen	5.64 m ²
Bad	6.92 m ²
Kochen / Essen	34.50 m ²
Kind	12.05 m ²
Wohnen	24.16 m ²
Schlafen	20.02 m ²
Balkon (0.5)	5.05 m ²
Dachspitz Galerie	9.53 m ²

Summe: 134.39m²

Nutzungsflächen:

Abstellraum 5	4.79 m ²
---------------	---------------------





CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄÄUME.

Sanierungsgebäude

