



IMMO **A+++**

Industrie-Loft direkt am Main

HISTORISCHE PAPIERFABRIK · 2.300 M² · BIS 300.000 €
BUNDESFÖRDERUNG „WOHNEN“ AB JULI 2026 + DENKMAL-AFA
BIS 100 %

Auf einen Blick

2300 m²	1320 m²	6	300 k €
NUTZFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	ETAGEN	BUNDESFÖRDERUNG

ECKDATEN

NUTZFLÄCHE	2300 m²
GRUNDSTÜCK	1320 m²
ETAGEN	6
BUNDESFÖRDERUNG	300 k €
DENKMAL-AFA BIS	100 %
GRUNDWERT	79 %

Beschreibung

Zwei harte Kaufgründe in einem Objekt — beide zeitkritisch. Im Juli 2026 startet das Bundesprogramm „Wohnen“: bis 300.000 € Direktzuschuss bei Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum (30 % der Umbaukosten, max. 30.000 € pro neuer Wohneinheit). Der Antrag muss VOR Baubeginn gestellt werden — wer heute kauft, sichert sich die Erstgenehmiger-Position.

Parallel greift bei denkmalrechtlicher Anerkennung der Denkmal-AfA-Hebel: § 7i EStG erlaubt Kapitalanlegern bis zu 100 % der Sanierungskosten über 12 Jahre als Sonderabschreibung (9 % p.a. über 8 J. + 7 % p.a. über 4 J.). Bei 42 % Spitzensteuersatz entspricht das ~756.000 € Steuerersparnis auf 1,8 Mio € Sanierungsbudget.

Die Substanz liefert beides: Stahlbeton-Skelett, hohe Geschosshöhen, ehemalige Papierfabrik mit authentischer Industriearchitektur — Vorprüfung positiv. Der Bodenrichtwert (450 €/m²) deckt bereits 79 % des Kaufpreises ab; das Gebäude erhalten Sie faktisch als Zugabe.

Effektiver Netto-Eigenkapital-Einsatz inkl. Förderung und AfA: ~1,49 Mio € statt 2,55 Mio €. Verkehrswert nach Loft-Konversion: ~11,5 Mio € (2.300 m² × ~5.000 €/m² Rhein-Main-Loft-Endpreis).

HIGHLIGHTS

Bundesprogramm „Wohnen“ ab Juli 2026 — bis 300.000 € Direktzuschuss bei Umwandlung Gewerbe → Wohnen (Antrag VOR Baubeginn)

Denkmal-AfA § 7i EStG — bis 100 % der Sanierungskosten über 12 Jahre absetzbar (Anerkennung in Voreinschätzung positiv)

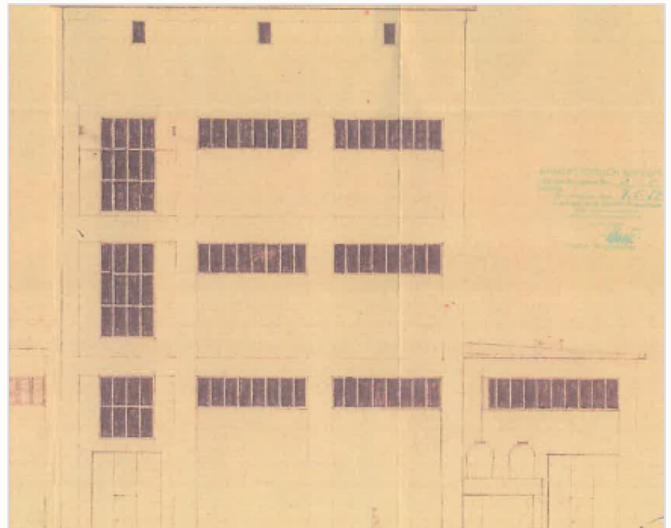
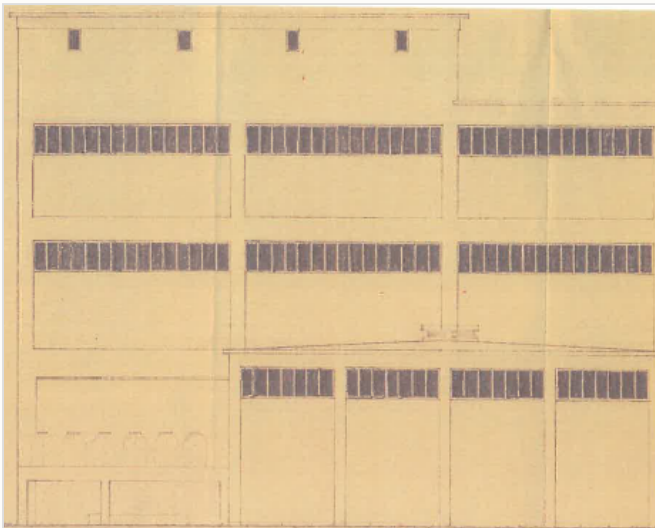
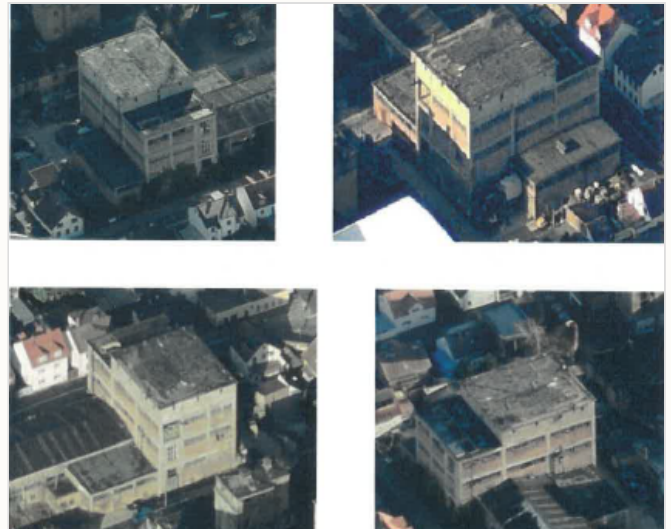
Steuerersparnis bei 42 % Spitzensteuer: ~756.000 € auf 1,8 Mio € Sanierungsbudget

Grundstückswert = 79 % des Kaufpreises — Gebäude faktisch zum Nullpreis

2.300 m² Stahlbeton-Skelett auf 6 Ebenen, ideal für 10–14 Loft-Wohneinheiten

200 m zum Main · 500 m S-Bahn · 15 Min Frankfurt HBF · Main-Taunus = höchste Kaufkraft Deutschlands

Standort & Lage



EXKLUSIV VERMARKTET DURCH

Ignas Ambrazevicius

IMMO A+++ | INVESTOR A

+49 6104 7751 720

mail@immo-a.de

immo-a.de

