



Immo - Fredo
... mit uns machen sie den richtigen Zug!

Exposé

Villa Busch in Limbach

die besondere Immobilie



Ihr Neuer Wohntraum mit Immo Fredo

Ein einzigartiges Objekt mit viel Potenzial im idyllischen Limbach im Odenwald. Hier vereinen sich die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Ein Ort für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld legen.





Kurzgefasst

Key Facts auf einen Blick:

- Wohnfläche: 303,24 m²
- Grundstück: 1.120,00 m²
- Nutzfläche: 108,14 m²
- Baujahr: 1938
- Garage: 1
- 1 Dachterrasse + 1 Balkon
- großer Garten



Das Grundstück der Villa Busch liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Limbach und wird wie folgt gefördert:

Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die der Verwirklichung der Sanierungsziele dienen:

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, z.B.

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
- Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche
 - Erneuerung Elektroinstallation
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses (z.B. Einbau eines Wohnungsabschlusses oder die Zusammenlegung von Räumen bei kleinen, gefangenen Zimmern)
- Verbesserung der Energieeffizienz, Dämmung der Fassade
 - Dacherneuerung mit Isolierung
 - Einbau von Isolierglasfenstern



Chronologie der Besitzer & Bauphasen

Das zweigeschossige, unterkellerte Wohnhaus wurde im Jahre 1938 vom Architekten Otto Ackermann aus Walldürn (Vater des Architekten Rolf Ackermann, Mosbach) geplant und in den Jahren 1939/40 gebaut.

Bauherr war der Kaufmann Robert Messer aus Frankfurt, der das Gebäude auch bis Ende der 1950er Jahre mit seiner Familie bewohnt hat. Robert Messer war Schwager des Limbacher Fabrikanten Richard Bopp (Badenia-Lampenschirmfabrik, Erbauer der „Villa Bopp“).

Herr Bopp hat seinem Schwager für den Bau einen Teil des Grundstücks der „Villa Bopp“ zur Verfügung gestellt.

Das Walmdach-Wohnhaus wurde in etwa zeitgleich mit der „Villa Bopp“ im gleichen Baustil erbaut. Der Baustil mit zwei voll sichtbaren Geschossen und horizontalem Dachrand hob sich gegenüber der in Limbach üblichen Satteldachbebauung ab. Dadurch bekamen diese Gebäude in Limbach auch umgangssprachlich den Zusatz „Villa“.

1959 wurde das Wohnhaus an den Zahnarzt Heinrich Busch, von dessen Namen „Villa Busch“ abgeleitet wurde, gekauft und bis in die Mitte der 1990er Jahre von seiner Familie bewohnt.

Im Jahre 1960 wurde ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Flachbau an das Wohnhaus angebaut und im Jahre 1964 wurde eine Einzelgarage errichtet.

In dem Flachbau, der sich architektonisch gut an den Bestand mit seinem südlichen bereits 1939/40 errichteten Flachdachbau anfügt, richtete Herr Busch seine Zahnarztpraxis ein, die er bis in die 1990er Jahre führte.

Die aktuellen Eigentümer beabsichtigten zunächst, das Gebäude grundlegend zu sanieren und 3 Wohnungen zu schaffen. Dabei sollte das Wohnhaus in 2 Wohnungen unterteilt und die Zahnarztpraxis zu einer Wohnung umgebaut und umgenutzt werden.

Das Gebäude „Villa Busch“ grenzt mit seinem Grundstück direkt an das Seniorenheim Limbach an.



Baukonstruktion Wohnhaus 1938/40

- Fundamente und Sockel: Sandstein-Bruchsteinmauerwerk
- Keller-Bodenplatte: Betonplatte
- Keller-Außenwände: Sandstein-Bruchsteinmauerwerk
- Wohnhaus-Außenwände: Ziegelmauerwerk, Stärke 30 cm, verputzt
- Keller-Innenwände: Ziegel-Backsteinwände
- Wohnhaus-Innenwände: Holzkonstruktion mit 11,5 cm
Bimssteine ausgemauert
- Kellerdecke: Bims-Hohlkörperdecke
- Wohnhausdecken: Holzbalkendecken
- Dach: Walmdach mit Aufschieblingen als
Holzdachkonstruktion mit Bieber-
Schwanzdeckung



Baukonstruktion Praxisanbau 1960



Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Sockel:	Stahlbetonwand mit Sandstein verkleidet
Bodenplatte:	Hohlkörperdecke (Luftraum unter Boden)
Außenwände:	Hohlbausteine, Stärke 24 cm, verputzt
Innenwände:	Hohlbausteine
Wohnhausdecke/Dach:	Stahlbetondecke

Baukonstruktion Garagenanbau 1964

Fundamente:
Bodenplatte:
Außenwände:
Dach:

Beton-Streifenfundamente
Betonplatte
Hohlblocksteine, Stärke 24 cm, verputzt
Holzkonstruktion mit Faserzementplatten



Folgende baukonstruktive Maßnahmen sind erforderlich

1. Erneuerung Technische Gebäudeausrüstung:

Die Gebäudetechnik (Heizung, Sanitär mit Sanitärgegenständen und Elektroinstallation) stammt aus den 1950er und 60er Jahren. Es wurden seit damals keine technischen Modernisierungen durchgeführt.

- a.) Einbau einer neuen Heizungsanlage inkl. Warmwasserbereitung mit kompletter Neuverlegung der Heizungsleitungen und Sanierung des Schornsteins.
- b.) Einbau neuer Sanitärgegenstände mit kompletter Neuverlegung der Kalt- und Warmwasserleitungen
- c.) Komplette Elektro-Neuinstallation (Verteilerkasten, Absicherungen, Leitungen, Schalter)

2. Energetische Sanierung

- a.) Austausch der Fenster mit Rollläden aus den 1950/60er Jahren zum Teil noch Einscheibenverglasung gegen neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung und Rollläden
- b.) Erneuerung der Außenfassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem und Putzfassade
- c.) Einbau einer neuen Zentral-Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung
- d.) Verbesserung der Dämmstandards von Dach, Flachdach und Kellerdecke

3. Grundlegende Modernisierung Innenausbau:

Seit den 1980er Jahren wurden keine Modernisierungen mehr durchgeführt.

- a.) Neue Wand- und Deckenbeläge (Innenputz- und Malerarbeiten)
- b.) Neue Bodenbeläge, neuer Treppenbelag
- c.) Neue Fliesenbeläge in den Sanitärräumen
- d.) Neue Innentüren



Förderungsmöglichkeiten

1. Energetische Sanierung: hier gelten die gängigen Fördersätze laut Bafa und Kfw-Bank

2. Zusätzliche Förderungen Sanierungsgebiet

Da die Villa Busch im Sanierungsgebiet der Gemeinde Limbach liegt, erhält man zusätzliche, erhöhte Abschreibungen

Die Abschreibungssätze lauten derzeit:

- -§ 7 h EstG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäude): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. des § 177 BauGB
- -§ 10 f EstG (bei Eigennutzung): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten





Kaufpreis: 230.000,00 EUR

- Besichtigungstermin vereinbaren
- Telefon: 0175-3225330
- info@immo-fredo.de
- www.immo-fredo.de



Immo Fredo

Vertrauen schafft Zuhause.



- Seriös & vertrauensvoll
- Ihr Zuhause. Unsere Leidenschaft.
 - Immobilien mit Herz und Verstand.
 - Vertrauen schafft Zuhause.
 - Kompetenz, die Türen öffnet.
 - Ihr Partner für Immobilien mit Zukunft.



IMMO FREDO

VERTRAUEN SCHAFFT ZUHAUSE.