

GEWERBEEINHEIT · KAPITALANLAGE

3-Raum-Gewerbeeinheit

Knauerstraße 15 · 90443 Nürnberg-Gostenhof · Erdgeschoss · Gewerbeeinheit 02

KAUFPREIS	NUTZFLÄCHE	RÄUME	BRUTTORENDITE
288.000 €	90,9 m²	3	3,75 %









WOHNEN IN NÜRNBERG-GOSTENHOF

Altbau-Charme im lebendigen „GoHo“

Das gepflegte Mehrfamilienhaus von 1900 überzeugt mit solider Bausubstanz und hohen Decken. Gostenhof verbindet urbanes Flair mit Szeneläden, Cafés und Kultur. Die U-Bahn (U2/U3) liegt rund 300 m vom Haus, Innenstadt und Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, Rosenaupark und Pegnitzauen ganz nah. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind fußläufig in unmittelbarer Nähe.

AUSSTATTUNG

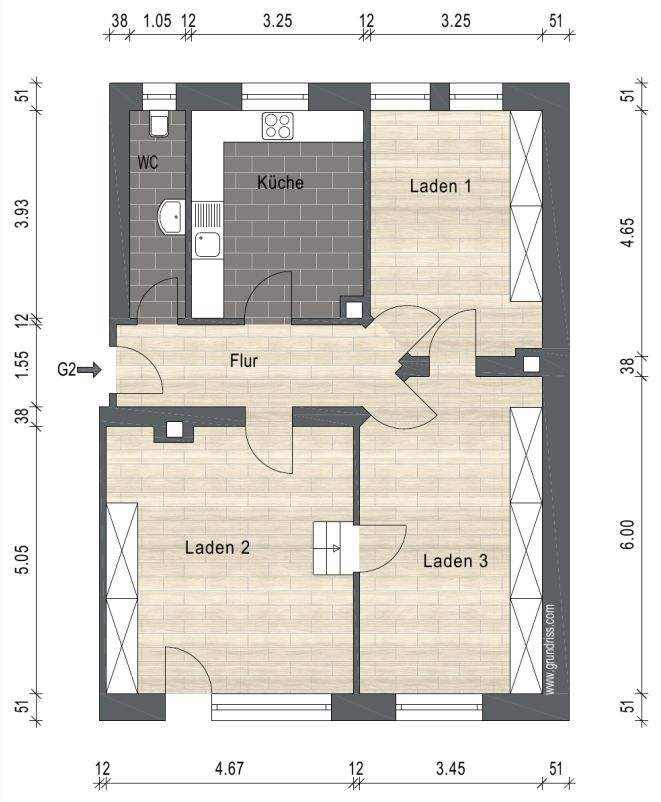
- Gründerzeit-Altbau (Bj. 1900) mit hohen Decken
- Gasheizung
- U-Bahn Rothenburger Straße ca. 300 m
- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit Straßenfront
- Nahversorgung, Schulen & Kitas fußläufig

Immoventures GmbH · Dietrich-Bonhoeffer-Platz 2 · 74523 Schwäbisch Hall
info@immoventures.de · immoventures.de

Grundriss & Investition

GRUNDRISS · ERDGESCHOSS

Gewerbe 02 · 90,9 m²



Die gesamte Erdgeschossfläche (Laden 1–3, Küche, WC) gehört zur Gewerbeeinheit 02.

RENDITE & INVESTITION

Kaufpreis	288.000 €
Kaufpreis / m²	3.168 €
Garantiemiete / Mo.	900,00 €
Garantiemiete p.a.	10.800,00 €
Bruttomietrendite	**3,75 %**
Hausgeld / Mo. (Prognose)	71,25 €
Aktuelle Miete / Mo.	680,00 €

Mietgarantie: Aktuelle Miete 680,00 €. Die Differenz zur Garantiemiete von 900,00 € wird für 36 Monate sichergestellt.

OBJEKTDATEN

Nutzfläche	ca. 90,9 m²
Räume	3
Etage	Erdgeschoss
Nutzung	Gewerbe
Baujahr	1900
Energieausweis	Klasse D
Heizung	Gasheizung
Stellplatz	keiner
Einheiten	8 Whg. + 1 Gewerbe
Denkmalschutz	nein

DIE EINHEIT

Die Gewerbeeinheit liegt im Erdgeschoss des gepflegten Altbaus und umfasst 3 Räume auf ca. 90,9 m². Die Einheit ist vermietet; für 36 Monate wird eine Garantiemiete von 900,00 € monatlich sichergestellt.

STEUERLICHE HINWEISE

AfA lt. Restnutzungsdauer-Gutachten	ca. 5,0 %
Regel-AfA (aufgrund Baujahr)	2,5 %

Die Anerkennung einer verkürzten Restnutzungsdauer und damit einer erhöhten AfA obliegt allein dem zuständigen Finanzamt. Für die steuerliche Anerkennung wird keine Garantie oder Haftung übernommen. Die steuerliche Behandlung bitte mit dem eigenen Steuerberater abstimmen.

Immoventures GmbH · Dietrich-Bonhoeffer-Platz 2 · 74523 Schwäbisch Hall
info@immoventures.de · immoventures.de