

EIGENTUMSWOHNUNG · KAPITALANLAGE

4-Zimmer-Altbauwohnung mit 2 Balkonen

Knauerstraße 15 · 90443 Nürnberg-Gostenhof · 3. OG · Wohnung 07

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BRUTTORENDITE
390.000 €	93,7 m²	4	4,00 %









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
- Zwei Balkone
- Erstbezug nach Renovierung
- Nahversorgung, Schulen & Kitas fußläufig

Alle Angaben ohne Gewähr · Stand: Oktober 2026
ⓘ Fotos mittels KI bearbeitet (gem. EU AI Act) · Möblierung beispielhaft

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

Grundriss & Investition

GRUNDRISS · 3. OG

Wohnung 07 · 93,7 m²



Der Eingang der Wohnung 07 ist im Plan mit „WE7“ markiert. Grundriss nicht maßstäblich.

RENDITE & INVESTITION

Kaufpreis	390.000 €
Kaufpreis / m²	4.162 €
Prognostizierte Miete / Mo.	1.300,00 €
Prognostizierte Miete p.a.	15.600,00 €
Bruttomietrendite	**4,00 %**
Hausgeld / Mo. (Prognose)	72,75 €
Aktuelle Miete / Mo.	bezugsfrei

Vermietung: Die Miethöhe entspricht der prognostizierten Miete nach Fertigstellung.

OBJEKTDATEN

Wohnfläche	ca. 93,7 m²
Zimmer	4
Etage	3. OG
Nutzung	Wohnen
Baujahr	1900
Energieausweis	Klasse D
Heizung	Gasheizung
Stellplatz	keiner
Einheiten	8 Whg. + 1 Gewerbe
Denkmalschutz	nein

DIE WOHNUNG

Die 4-Zimmer-Wohnung im 3. OG bietet ca. 93,7 m² Wohnfläche und zwei Balkone. Sie wird vor Übergabe optisch aufgewertet und ist bezugsfrei – ideal für eine Neuvermietung zur prognostizierten Miete von 1.300,00 € monatlich.

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