

EIGENTUMSWOHNUNG · KAPITALANLAGE

4-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon

Knauerstraße 15 · 90443 Nürnberg-Gostenhof · 4. OG · Wohnung 09

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BRUTTORENDITE
378.000 €	90,3 m²	4	3,85 %









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
- Balkon
- Nahversorgung, Schulen & Kitas fußläufig

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

Grundriss & Investition

GRUNDRISS · 4. OG

Wohnung 09 · 90,3 m²



Der Eingang der Wohnung 09 ist im Plan mit „WE9“ markiert. Grundriss nicht maßstäblich.

RENDITE & INVESTITION

Kaufpreis	378.000 €
Kaufpreis / m²	4.186 €
Garantiemiete / Mo.	1.213,00 €
Garantiemiete p.a.	14.556,00 €
Bruttomietrendite	**3,85 %**
Hausgeld / Mo. (Prognose)	71,25 €
Aktuelle Miete / Mo.	1.003,22 €

Mietgarantie: Aktuelle Miete 1.003,22 €. Die Differenz zur Garantiemiete von 1.213,00 € wird für 36 Monate sichergestellt.

OBJEKTDATEN

Wohnfläche	ca. 90,3 m²
Zimmer	4
Etage	4. 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 4. OG bietet ca. 90,3 m² Wohnfläche und einen Balkon. Typisch für den Altbau sind die hohen Decken und großzügige Raumzuschnitte. Die Wohnung ist vermietet; für 36 Monate wird eine Garantiemiete von 1.213,00 € 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