

# Exposé

## Wohnung in Korb

### Steuerlich optimierbares Investment: 3-Zimmer-Wohnung in Korb



Objekt-Nr. OM-439110

### Wohnung

Verkauf: **199.900 €**

71404 Korb  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |          |              |                       |
|-----------------------|----------|--------------|-----------------------|
| Baujahr               | 1961     | Übernahme    | Nach Vereinbarung     |
| Etagen                | 3        | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Zimmer                | 3,00     | Schlafzimmer | 2                     |
| Wohnfläche            | 64,00 m² | Badezimmer   | 1                     |
| Nutzfläche            | 12,00 m² | Etage        | Erdgeschoss           |
| Energieträger         | Öl       | Stellplätze  | 1                     |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 € | Heizung      | Sonstiges             |
| Hausgeld mtl.         | 236 €    |              |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit steuerlich optimierbarer Sanierung – ideales Investment in 71404 Korb

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von 71404 Korb. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine hervorragende Möglichkeit zur individuellen Aufwertung und nachhaltigen Wertsteigerung.

### Besonderes Highlight für Kapitalanleger

Die Immobilie eignet sich ideal für Investoren, die von einer steuerlich optimierten Sanierungsstrategie profitieren möchten.

Bei entsprechender Gestaltung und klarer Vermietungsabsicht besteht die Möglichkeit, Sanierungskosten steuerlich zu berücksichtigen und bereits frühzeitig wirksam werden zu lassen. Dies kann – je nach individueller Situation – zu einer deutlichen Reduzierung der persönlichen Steuerbelastung führen.

Die geplanten Sanierungskosten von ca. 45.000 € können steuerlich geltend gemacht werden. Dadurch reduziert sich Ihre Steuerbelastung spürbar, während gleichzeitig neuer Wohnwert und nachhaltiges Immobilienvermögen geschaffen wird. Ein Teil der Investition wird so effektiv durch steuerliche Effekte mitgetragen.

Beispielrechnung (vereinfacht) bei einem Bruttogehalt von 150.000 €:

Zu versteuerndes Einkommen ca. 130.000 €

Steuerbelastung ca. 50.000 €

Nach Berücksichtigung der Sanierungskosten:

Zu versteuerndes Einkommen ca. 85.000 €

Steuerbelastung ca. 30.000 €

→ Mögliche Steuerentlastung: ca. 20.000 €

### Attraktive Vermietbarkeit

Eine Testanzeige zur Vermietung hat bereits über 90 Anfragen generiert – bei einer Kaltmiete von 1.090 € zzgl. 50 € Stellplatz.

Das entspricht einer attraktiven Mietrendite von rund 5 % – und das bei einer frisch sanierten Wohnung mit zeitgemäßer Ausstattung.

### Wichtiger Hinweis

Die steuerliche Behandlung ist stets vom Einzelfall abhängig. Eine Abstimmung mit dem eigenen Steuerberater wird ausdrücklich empfohlen. Auf Wunsch kann der Kontakt zu einem auf Immobilien spezialisierten Steuerberater vermittelt werden.

## Ausstattung

Die Wohnung könnte mit modernen Klimasplitgeräten ausgestattet werden, die nicht nur für angenehmes Raumklima sorgen, sondern auch spürbar die Energiekosten senken. Der Energieausweis des Hauses ist bereits gut, doch durch die neue Ausstattung wird die Energieeffizienz dieser Wohnung deutlich über dem Standard liegen.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

**Sonstiges**

Ein ideales Objekt für Kapitalanleger, die neben der Wertsteigerung auch steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten nutzen möchten.

Die gezeigten Bilder stammen von einer vergleichbaren Wohnung, professionell gestaltet, um ihr volles Potenzial zu zeigen. Nach Abschluss der Sanierung wird auch diese Wohnung in ähnlicher Weise hell, modern und einladend erstrahlen – bereit, Ihr neues Zuhause oder Ihre perfekte Kapitalanlage zu werden.

Der Grundriss ist der Originalgrundriss der zu verkaufenden Wohnung.

Nicht umlegbare Nebenkosten: 136 Euro pro Monat

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gleichzeitig gut angebundener Lage von Korb. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 105,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur2



Bad



# Exposé - Galerie



Küche



Office2

# Exposé - Galerie



Office



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

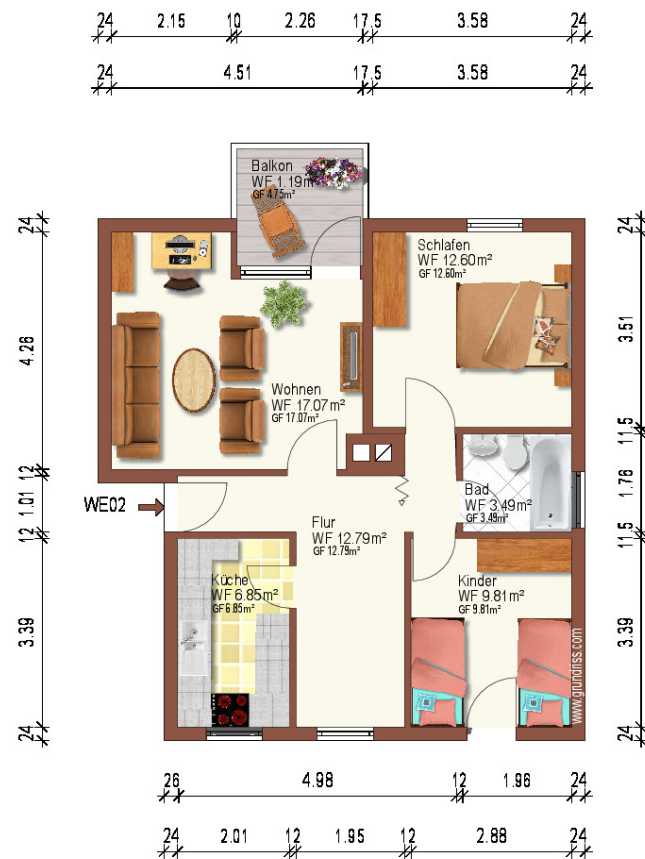


Wohnzimmer



# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23



|                        |                  |                                                                                                                           |
|------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude ETW            |                  |                                      |
| Ort/Strasse 71404 Korb |                  |                                                                                                                           |
| Planinhalt Erdgeschoss |                  | <br>Aufmaß - CAD - Service - Fliesen |
| Maßstab 1:100          | Datum 20.01.2026 |                                                                                                                           |
| Objekt-Nr. -           | Plan-Nr. 1       |                                                                                                                           |