

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

Kapitalanlage in Nürnberg: Möblierte 3er-WG im Dachgeschoss | Neubaustandard | 6 % Rendite



Objekt-Nr. OM-466847

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **308.000 €**

Ansprechpartner:

Timo Steidtner

Telefon: 0163 5486478

90459 Nürnberg

Bayern

Deutschland

Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	55,80 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig neu ausgebaut und hochwertig möbliertes 3-Zimmer-Dachgeschoss-Apartment. Die Einheit wurde als moderne 3er-WG konzipiert und stellt die größte Wohnung im Haus dar.

Dank des umfassenden Dachgeschossausbaus auf Neubaustandard, der hochwertigen Ausstattung sowie der vollständigen Möblierung bietet die Immobilie eine attraktive und sofort vermietbare Kapitalanlage. Die prognostizierte Bruttomietrendite beträgt ca. 6,0 % p.a. Zusätzlich profitiert der Käufer von einer Erstvermietungsgarantie sowie attraktiven steuerlichen Vorteilen.

Das Gebäude überzeugt durch eine energieeffiziente Ausstattung mit Energieeffizienzklasse B, Fernwärmeversorgung, gedämmter Fassade und einem erneuerten Dach.

Die Kombination aus hochwertigem Ausbau, gefragter Lage und bewährtem WG-Konzept macht diese Einheit zu einer besonders interessanten Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungs- und Vermietungspotenzial.

Ausstattung

Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung wurden sämtliche wesentlichen Gewerke erneuert:

- Komplette neue Elektroinstallation
- Neue Wasser-, Abwasser- sowie Heizungsleitungen
- Fernwärmeversorgung
- Moderne Badezimmersausstattung
- Neue Bodenbeläge in allen Räumen
- Neu verputzte Wände und Decken
- LED-Einbauspots
- Neue Innentüren
- Gedämmte Fassade
- Dach inklusive Dämmung erneuert
- Energieeffizienzklasse B
- Vollständig möbliert
- Eigenes WG-Konzept mit drei separat vermietbaren Zimmern

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Sonstiges

Steuerliche Vorteile & Vermietungskonzept:

Neben der attraktiven Rendite bietet die Wohnung interessante steuerliche Vorteile. Für die Einheit liegt ein Restnutzungsdauer-Gutachten vor, wodurch eine erhöhte Gebäudeabschreibung von ca. 4,5 % p.a. möglich ist. Dies liegt deutlich über der regulären Abschreibung und kann die laufende steuerliche Entlastung spürbar verbessern.

Zusätzlich wird ein Teil des Kaufpreises als Sanierungsaufwand ausgewiesen. Dieser kann unter bestimmten Voraussetzungen bereits im ersten Jahr steuerlich geltend gemacht werden und bietet somit einen zusätzlichen Vorteil für Kapitalanleger.

Darüber hinaus wird die Wohnung vollständig möbliert und schlüsselfertig verkauft. Das gesamte Mobiliar ist bereits im Kaufpreis enthalten. Für zusätzliche Planungssicherheit sorgt eine Erstvermietungsgarantie: Die erste Vermietung wird durch den Verkäufer zur ausgewiesenen Miete übernommen.

Das bewährte WG-Konzept ermöglicht in dieser Lage Mieteinnahmen, die regelmäßig über einer klassischen Einzelvermietung liegen, und bildet damit die Grundlage für die attraktive Rendite der Immobilie.

Hinweis: Die steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation des Käufers ab und sollte mit dem jeweiligen Steuerberater abgestimmt werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Nürnberger Südstadt. Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu zahlreichen Hochschulen, Universitäten und großen Arbeitgebern.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Anbindungen sind bequem fußläufig erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Mobilität innerhalb der gesamten Metropolregion.

Dadurch eignet sich der Standort insbesondere für Studenten, Berufseinsteiger und Pendler und bietet beste Voraussetzungen für eine dauerhaft hohe Vermietungsnachfrage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafen 2



Visualisierung Schlafen 3

Exposé - Galerie



Visualisierung Küche



Visualisierung Dusch/WC

Exposé - Galerie



Visualisierung Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss