

Exposé

Wohnung in Korb

Klimatisierte 3-Zimmer-Wohnung in Korb – steuerlich attraktives Investment oder Eigennutz



Objekt-Nr. OM-471806

Wohnung

Verkauf: **199.900 €**

71404 Korb
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Entkernt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,11 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.900 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	238 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von 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 wird 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:

Fliesen, Vinyl / PVC

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	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Office



Office

Exposé - Galerie



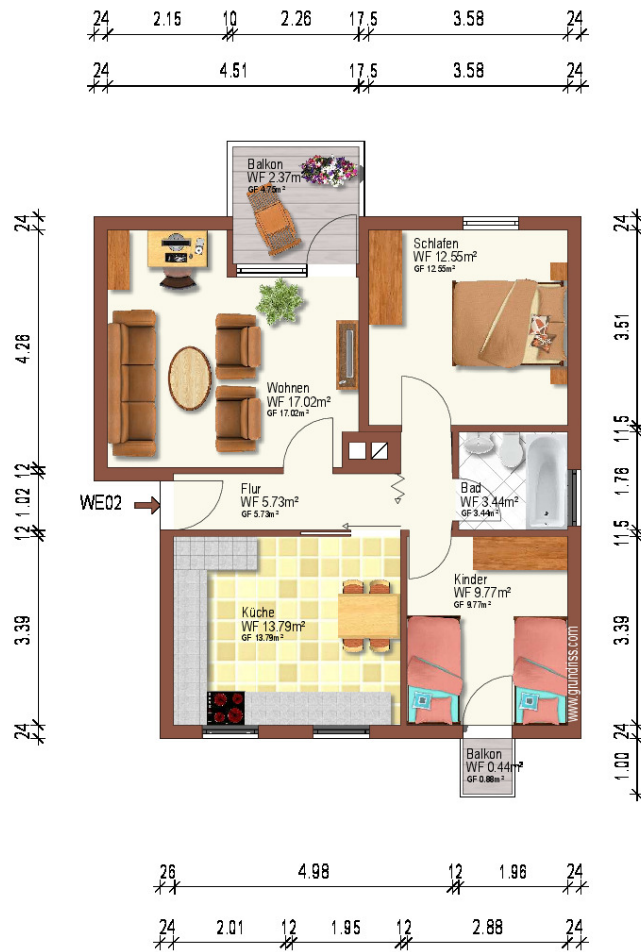
Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude ETW		
Ort/Strasse 71404 Korb		
Planinhalt Erdgeschoss		
Maßstab 1:100/A4	Datum 12.02.2026	
Objekt-Nr. -	Plan-Nr. 1	
<small>Auftrag - CAD - Service - Flächen</small>		