90513 Zirndorf

ANLAGEOBJEKT MIT STARKEM HEBE - DREIFAMILIENHAUS



580.000 €
Kaufpreis

271 m²
Wohnfläche

648 m²
Grundstücksfläche

12
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

de Rossi Immobiliengruppe
Michael de Rossi
Tel.: 00491712244099
perlen@derossi-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	271 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	648 m²
Zimmer	12
Terrassen	1
Wohneinheiten	3

Zustand

Baujahr	1925
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	580.000 €
Aussen-Courtage	3,57% aus dem

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.04.2035
Baujahr (Haus)	1925
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	373.90

Ausstattung

Heizungsart	
Etagenheizung	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Befeuerung	
befeuerung.erdgas_schwer	1

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein solides, voll vermietetes Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1925. Das Objekt präsentiert sich als klassische „Value-Add"-Immobilie. Aktuell erwirtschaftet das Haus solide, aber aufgrund des unsanierten Zustands bewusst moderat gehaltene Mieteinnahmen.

Die energetische Infrastruktur (Ölheizung für Raumwärme, dezentrale Warmwasseraufbereitung) entspricht nicht mehr den modernen Standards und bietet das perfekte Fundament für eine umfassende energetische Sanierung.

Das Potenzial: Der Hebel nach der Sanierung
Für Investoren, die das Handwerk der Revitalisierung verstehen, bietet dieses Objekt eine exzellente

Rendite-Perspektive:

Nachhaltige Mietsteigerung: Durch eine gezielte Modernisierung und energetische Sanierung (z.B. Strangsanierung, Dämmung) lässt sich der Mietzins nach Abschluss der Maßnahmen an das aktuelle Markt- und Neubauaniveau anpassen.

Steuerliche Abschreibungseffekte (AfA):
Die anstehenden Sanierungskosten können steuerlich hochgradig effizient geltend gemacht werden. Zusammen mit der regulären Gebäude-AfA entsteht hier ein massives Steuersparmodell für renditestarke Portfolios.

Hier kaufen Sie keine fertige Rendite von der Stange, sondern das Rohmaterial für eine erstklassige Core-Immobilie von morgen. Wer die anstehenden Aufgaben nicht als Risiko, sondern als Hebel für den Vermögensaufbau versteht, findet hier ein extrem faires Angebot mit hervorragender Substanz.

Interesse geweckt?
Für weitere Details, die aktuellen Mietaufstellungen sowie einen Besichtigungstermin vor Ort stehen wir Ihnen nach Vorlage eines Bonitätsnachweises gerne zur Verfügung.




DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE






DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE