

Für: info@propertee.de

Objektinformationen

4er WG Nürnberg (Erhaltungsaufwand) | 5

€ 380.000

Oedenberger Straße 138, 90481
Nürnberg



Beschreibung

Zimmer	4
Etage	EG, rechts
Größe	81,00m ²
Balkon/Terrasse	Loggia, Keller
Baujahr	1975
Apartment-Typ	Eigentumswohnung
Sanierung	2025
Bauzustand	Sanierung
Anlageklasse	WG-Wohnung
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauch	90 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Ölheizung

Details

Kaltmiete	€ 1.800,00
Hausgeld	€ 622,75
Verwaltungskosten	€ 119,00
MEA	26.874 %
Extras	
· Sanierungsbeginn nach Kauf	

Wir weisen explizit auf den Disclaimer in unseren AGB hin:

„Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen keine individuelle Anlageempfehlung dar.

Sie sollen lediglich eine selbständige Anlageentscheidung des Besuchers erleichtern und ersetzen nicht eine anleger- und anlagegerechte Beratung.

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

Eigenkapital	10,00 % (€ 38.000)
Kredithöhe 1	€ 342.000
Kreditzins	3,50 %
Tilgung im 1. Jahr	2,00 %
Preis	€ 380.000
Kaltmiete pro Monat	€ 1.800,00

Annahmen zur Entwicklung

Wertsteigerung pro Jahr	1,50 %
Mietsteigerung pro Jahr	1,50 %
Leerstandsrate	0,00 %

Ihre Investition
€ 67.876

Kaufpreis / m ²	€ 4.691,36
Kaltmiete 22,22 €/m ²	€ 1.800,00
Bruttorendite	5,68 %
Nettorendite im 1. Jahr*	3,10 %
Netto-Cashflow (p.M, ersten 12 Monate*)	€ -500,25
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 1.054,82
Gesamtkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	4,57 %
Eigenkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	5,01 %
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	8,62 %

* Für eine individuelle steuerliche Einschätzung wenden Sie sich an Ihre Steuerberatung.

Investmentinformation

Kaufpreis	€ 380.000
+ Kaufnebenkosten	€ 29.876
Transaktionsgebühr	3,57 % (€ 12.161)
Grunderwerbsteuer	3,50 % (€ 11.922)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	0,50 % (€ 1.703)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 % (€ 3.406)
Grundbucheintragung Pfandrecht	0,20 % (€ 684)
Gesamtkosten	€ 409.876

Wir weisen explizit auf den Disclaimer in unseren AGB hin:

„Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen keine individuelle Anlageempfehlung dar.

Sie sollen lediglich eine selbständige Anlageentscheidung des Besuchers erleichtern und ersetzen nicht eine anleger- und anlagegerechte Beratung.

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

Kaufpreis/ m2	Durchschnittlicher Kaufpreis der Immobilie pro m2 Wohnfläche
Kaltmiete	Derzeitige Miete oder Einschätzung zur marktüblichen Miete der Immobilie.
Bruttorendite	Die Bruttorendite ist die prozentuale Rendite, die durch Division der Jahreskaltmiete durch den Immobilienkaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) berechnet wird.
Nettorendite	Die Nettorendite ist die um Kaufnebenkosten und laufende Kosten angepasste Bruttorendite Berechnung: Die Nettorendite berechnet die Netto-Einnahmen der Immobilie (Kaltmiete minus nicht-umlagefähiges Hausgeld minus Instandhaltungsrücklage) im Verhältnis zum Gesamtkaufpreis der Immobilie (inkl. Kaufnebenkosten, inkl. Möbel, inkl. Anfangsinvestitionen).
Netto-Cashflow	*1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen
Netto-Cashflow n. Steuer*	*1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen Der Netto-Cashflow nach Steuern im 1. Jahr zeigt die durchschnittlichen Einnahmen pro Monat nach laufenden Kosten sowie steuerlichen Effekten. Steuerliche Abschreibungen (z.B. des Gebäudes) werden in dieser Kennzahl berücksichtigt.
Gesamtkapital-Verzinsung	*1. Jahr = Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen Die Gesamtkapitalverzinsung zeigt die jährliche durchschnittliche Verzinsung auf das eingesetzte Kapital bei einem Einsatz von 100% Eigenkapital (= Nettocashflows exkl. Finanzierung vor Steuer).
Eigenkapital-Verzinsung	Die Eigenkapitalverzinsung zeigt die jährliche durchschnittliche Verzinsung auf das eingesetzte Eigenkapital. Der Finanzierungscashflow wird hier berücksichtigt (= Nettocashflows inkl. Finanzierung vor Steuer).
Eigenkapital-Verzinsung n. St.*	Die Eigenkapitalverzinsung nach Steuer zeigt die jährliche durchschnittliche Verzinsung auf das eingesetzte Eigenkapital nach steuerlichen Effekten. Der Finanzierungscashflow wird hier berücksichtigt. Zudem werden steuerliche Effekte berücksichtigt (= Nettocashflows inkl. Finanzierung nach Steuer).
	Die Kennzahl wird mit der Methode "interner Zinsfuß" berechnet. Es werden alle laufenden Erträge sowie steuerliche Effekte berücksichtigt
	Die Kennzahl wird für einen Halte-Zeitraum von 10 Jahren ab Zeitpunkt der Fertigstellung / 1. Jahr Mieteinnahmen mit dann fiktivem Verkauf und Realisierung der erwarteten Wertsteigerung berechnet.

Wir weisen explizit auf den Disclaimer in unseren AGB hin:

„Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen keine individuelle Anlageempfehlung dar.

Sie sollen lediglich eine selbständige Anlageentscheidung des Besuchers erleichtern und ersetzen nicht eine anleger- und anlagegerechte Beratung.

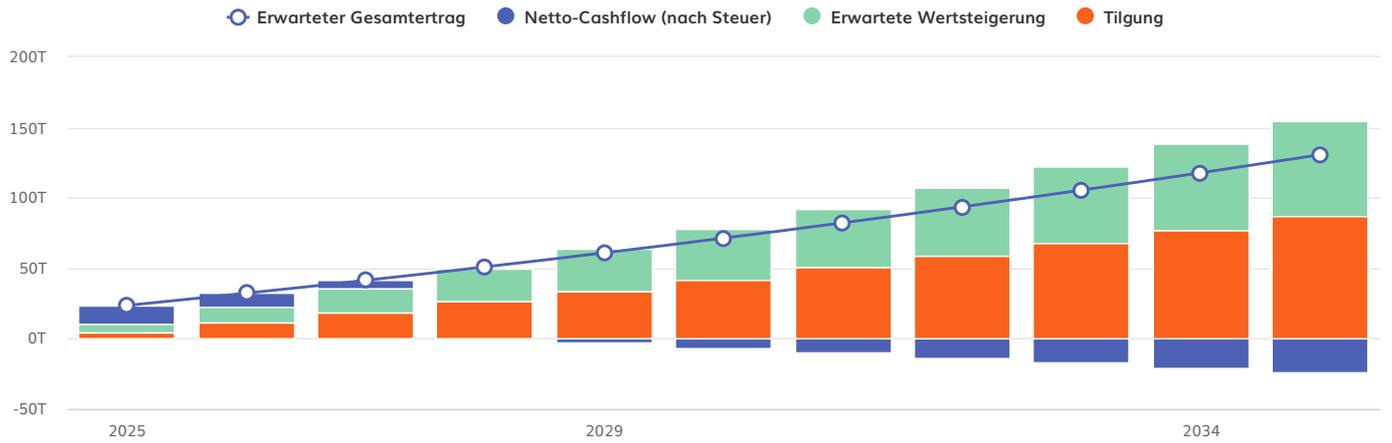
Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

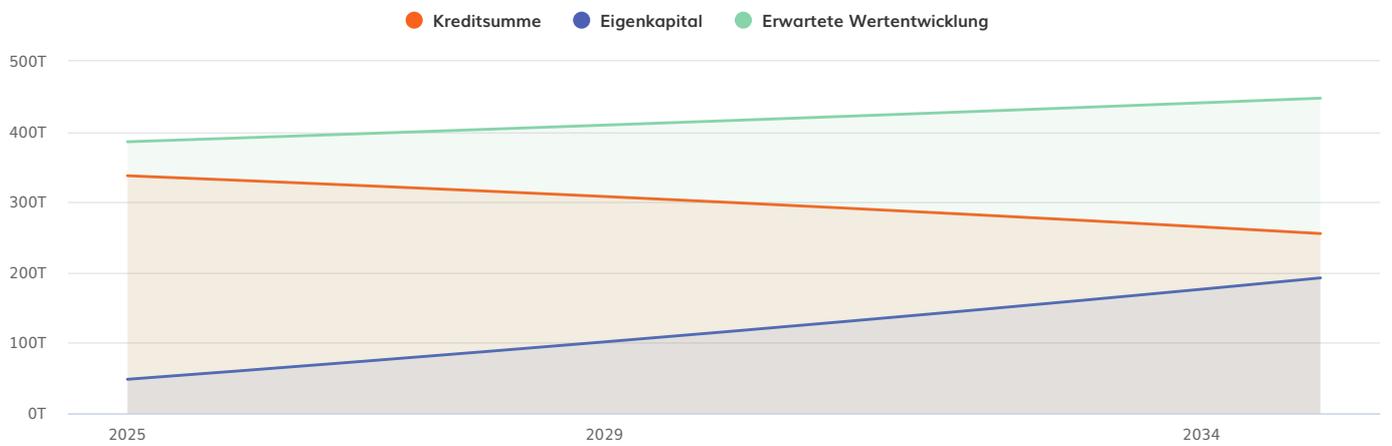
Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

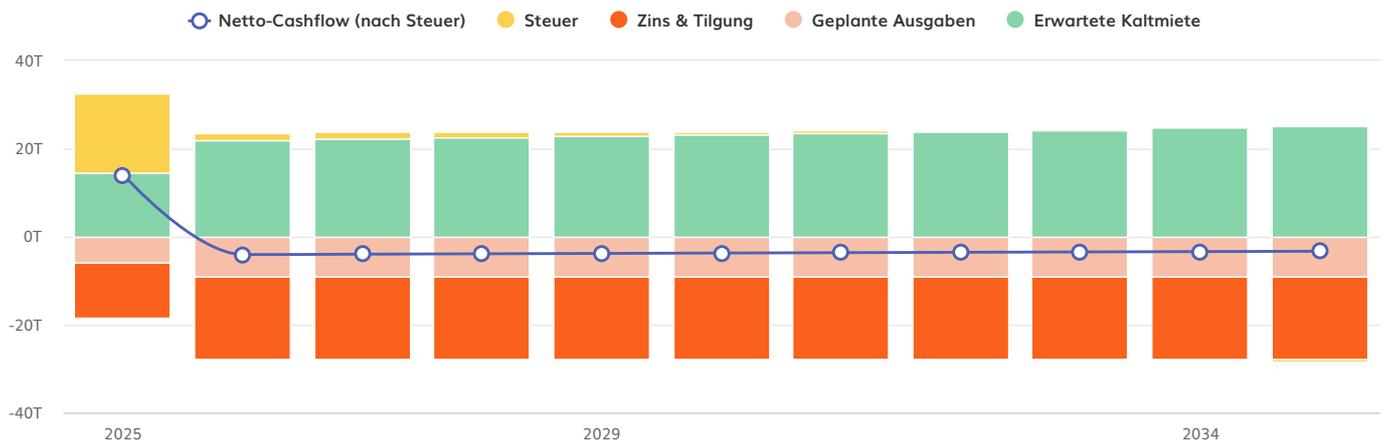
Vermögensentwicklung (kumuliert)*



Eigenkapital-Aufbau*



Cashflow-Zusammensetzung*



* Erwartete Werte basierend auf Ihren Annahmen | Alle Werte in €

Wir weisen explizit auf den Disclaimer in unseren AGB hin:

„Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen keine individuelle Anlageempfehlung dar.

Sie sollen lediglich eine selbständige Anlageentscheidung des Besuchers erleichtern und ersetzen nicht eine anleger- und anlagegerechte Beratung.

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Σ
OBJEKTKAUF												
Kaufpreis	-380.000										447.621	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)	-29.192											
INVESTMENT CASHFLOW	-409.192										447.621	38.428
EINNAHMEN												
Vermietbare Monate	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	4	
Kaltmiete	14.400	21.924	22.253	22.587	22.925	23.269	23.618	23.973	24.332	24.697	8.356	
Summe Einnahmen	14.400	21.924	22.253	22.587	22.925	23.269	23.618	23.973	24.332	24.697	8.356	232.335
AUSGABEN												
Hausgeld + IH-Rücklage	-4.982	-7.473	-7.473	-7.473	-7.473	-7.473	-7.473	-7.473	-7.473	-7.473	-2.491	
Verwaltungskosten	-952	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-1.428	-476	
Summe Ausgaben	-5.934	-8.901	-2.967									
OPERATIVER CASHFLOW	8.466	13.023	13.352	13.686	14.024	14.368	14.717	15.072	15.431	15.796	5.389	143.325
FINANZIERUNG												
Kreditsumme	342.000										-261.684	
Anfangskreditkosten	-684											
Zinsen & Tilgung	-12.540	-18.810	-18.810	-18.810	-18.810	-18.810	-18.810	-18.810	-18.810	-18.810	-6.270	
- davon Zinsen	-7.980	-11.810	-11.565	-11.312	-11.049	-10.778	-10.497	-10.206	-9.905	-9.593	-3.090	
- davon Tilgungen	-4.560	-7.000	-7.245	-7.498	-7.761	-8.032	-8.313	-8.604	-8.905	-9.217	-3.180	
FINANZIERUNGS-CASHFLOW	328.776	-18.810	-267.954	-108.469								
ERTRAG/AUFWAND												
NETTO-CASHFLOW	-71.950	-5.787	-5.458	-5.124	-4.786	-4.442	-4.093	-3.738	-3.379	-3.014	185.055	73.284
STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN												
NETTO-CASHFLOW ohne Investment	-4.758	-5.787	-5.458	-5.124	-4.786	-4.442	-4.093	-3.738	-3.379	-3.014	-881	
+ Tilgung	4.560	7.000	7.245	7.498	7.761	8.032	8.313	8.604	8.905	9.217	3.180	
- Abschreibung Gebäude	-3.512	-5.269	-5.269	-5.269	-5.269	-5.269	-5.269	-5.269	-5.269	-5.269	-1.756	
- Erhaltungsaufwand (1. Jahr)	-39.368											
Ergebnis vor Steuer	-43.078	-4.056	-3.482	-2.895	-2.294	-1.678	-1.048	-403	258	935	543	
STEUERERSPARNIS (+) / STEUERBELASTUNG (-) (GRENZSTEUER)	18.093	1.704	1.463	1.216	963	705	440	169	-108	-393	-228	
NETTO-CASHFLOW NACH STEUER	-53.857	-4.083	-3.996	-3.909	-3.822	-3.737	-3.652	-3.569	-3.487	-3.406	184.827	97.308
<i>Erwartete Wertentwicklung</i>	385.700	391.486	397.358	403.318	409.368	415.508	421.741	428.067	434.488	441.006	447.621	
<i>Kreditsumme Jahresende</i>	337.440	330.440	323.196	315.698	307.937	299.905	291.591	282.987	274.082	264.864	261.684	
<i>Eigenkapital</i>	48.260	61.045	74.162	87.621	101.431	115.604	130.150	145.080	160.407	176.141	185.936	

* Erwartete Werte basierend auf Ihren Annahmen | Alle Werte in €

WERTENTWICKLUNG

Wertsteigerung	1,50 %
Mietsteigerung	1,50 %

ANDERE INFORMATIONEN

Grenzsteuerbelastung	42,00 %
----------------------	---------

KAUFNEBENKOSTEN

Transaktionsgebühr	3,57 %
Grunderwerbsteuer	3,50 %
Grundbucheintragung (Kauf)	0,50 %
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 %

KAUFPREISAUFTeilUNG

Grundanteil	€ 98.800,00
Gebäudeanteil	€ 241.832,00
	€ 340.632,00
Erhaltungsaufwand	€ 39.368,00

ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 106.389,96
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 263.434,20
Abschreibung in % pro Jahr	2,0 %
Erhaltungsaufwand (Werbungskosten)	€ 39.368
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 684,00

Wir weisen explizit auf den Disclaimer in unseren AGB hin:

„Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen keine individuelle Anlageempfehlung dar.

Sie sollen lediglich eine selbständige Anlageentscheidung des Besuchers erleichtern und ersetzen nicht eine anleger- und anlagegerechte Beratung.

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH



Wir weisen explizit auf den Disclaimer in unseren AGB hin:

„Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen keine individuelle Anlageempfehlung dar.

Sie sollen lediglich eine selbständige Anlageentscheidung des Besuchers erleichtern und ersetzen nicht eine anleger- und anlagegerechte Beratung.

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH



Wir weisen explizit auf den Disclaimer in unseren AGB hin:

„Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Informationen dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen keine individuelle Anlageempfehlung dar.

Sie sollen lediglich eine selbständige Anlageentscheidung des Besuchers erleichtern und ersetzen nicht eine anleger- und anlagegerechte Beratung.

Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Die auf den Webseiten der Gesellschaft aufgeführten Objekte und etwaigen Kommentare sind urheberrechtlich geschützt.“

Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH