

Für: info@propertee.de

Objektinformationen

6er WG Nürnberg (Erhaltungsaufwand) | 3

€ 500.000

Komotauer Straße 4, 90480
Nürnberg



Beschreibung

Zimmer	6
Etage	2.OG+DG
Größe	112,00m ²
Balkon/Terrasse	Balkon, Keller + Spitzboden, Gartenmitbenutzung
Baujahr	1937
Apartment-Typ	Maisonettewohnung
Sanierung	2025
Bauzustand	Sanierung
Anlageklasse	WG-Wohnung
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieausweistyp	
Energieverbrauch	154 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Gasheizung

Details

Kaltmiete	€ 2.700,00
Hausgeld	keine Angabe
Verwaltungskosten	€ 178,50
MEA	28 %
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 % (€ 50.000)
Kredithöhe 1	€ 450.000
Kreditzins	3,50 %
Tilgung im 1. Jahr	2,00 %
Preis	€ 500.000
Kaltmiete pro Monat	€ 2.700,00

Annahmen zur Entwicklung

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

Ihre Investition

€ 89.311

Kaufpreis / m ²	€ 4.464,29
Kaltmiete 24,11 €/m ²	€ 2.700,00
Bruttorendite	6,48 %
Nettorendite im 1. Jahr*	5,62 %
Netto-Cashflow (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 472,50
Netto-Cashflow n. Steuer* (p.M, ersten 12 Monate*)	€ 2.043,74
Gesamtkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	7,51 %
Eigenkapital-Verzinsung Haltedauer 10 Jahre	17,56 %
Eigenkapital-Verzinsung n. St.* Haltedauer 10 Jahre, nach Steuern	17,21 %

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

Investmentinformation

Kaufpreis	€ 500.000
+ Kaufnebenkosten	€ 39.311
Transaktionsgebühr	3,57 % (€ 16.001)
Grunderwerbsteuer	3,50 % (€ 15.687)
Grundbucheintragung Kaufvertrag	0,50 % (€ 2.241)
Notar- / Rechtsanwaltskosten	1,00 % (€ 4.482)
Grundbucheintragung Pfandrecht	0,20 % (€ 900)
Gesamtkosten	€ 539.311

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.

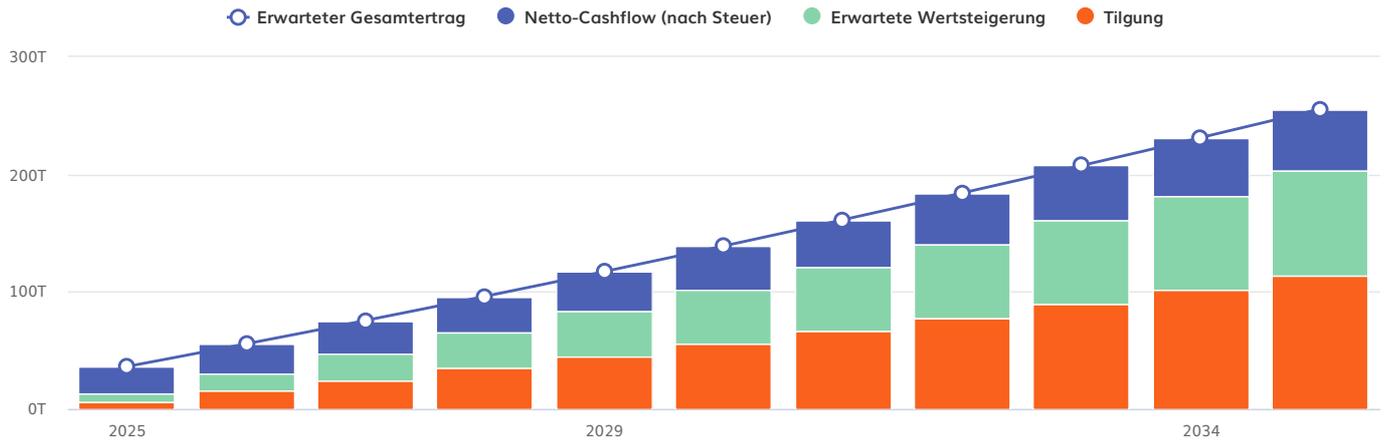
Die in der Ausarbeitung enthaltenen Informationen wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

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

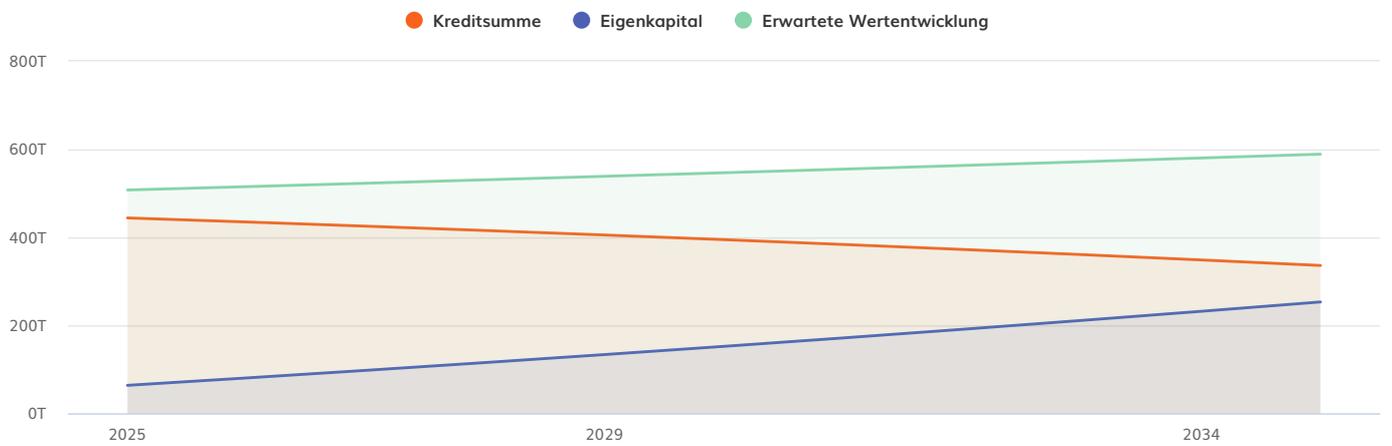
Dieser Ausdruck wurde unter Eingabe eigener Annahmen/Berechnungsparameter erstellt von: info@propertee.de

© 2025 Investagon, eine Marke der Immoheld Ventures GmbH

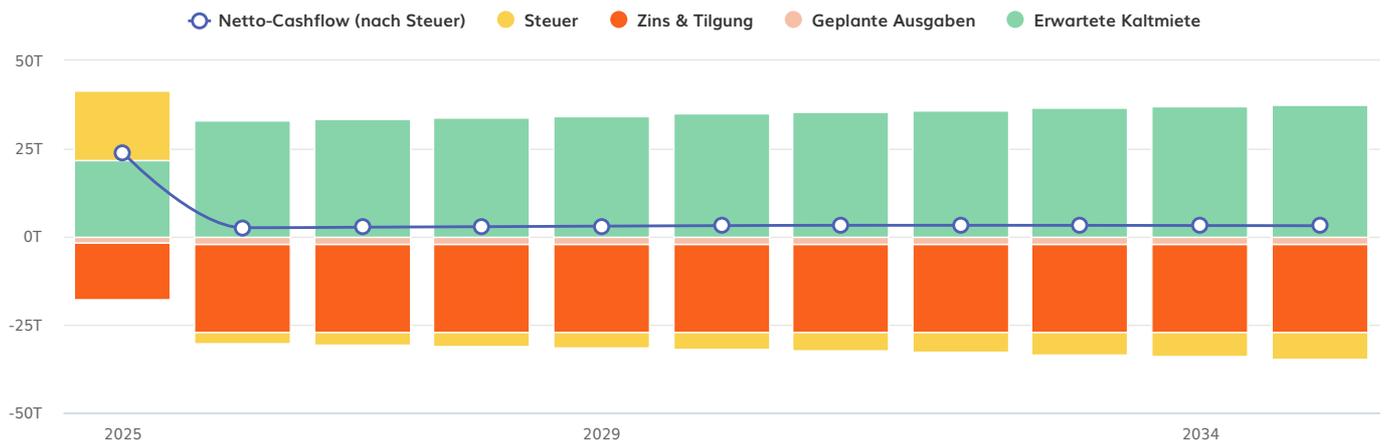
Vermögensentwicklung (kumuliert)*



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	-500.000										588.974	
Kaufnebenkosten (ohne Anfangskreditkosten)	-38.411											
INVESTMENT CASHFLOW	-538.411										588.974	50.564
EINNAHMEN												
Vermietbare Monate	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	4	
Kaltmiete	21.600	32.886	33.379	33.880	34.388	34.904	35.428	35.959	36.498	37.046	12.534	
Summe Einnahmen	21.600	32.886	33.379	33.880	34.388	34.904	35.428	35.959	36.498	37.046	12.534	348.502
AUSGABEN												
Verwaltungskosten	-1.428	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-2.142	-714	
Summe Ausgaben	-1.428	-2.142	-714									
OPERATIVER CASHFLOW	20.172	30.744	31.237	31.738	32.246	32.762	33.286	33.817	34.356	34.904	11.820	327.082
FINANZIERUNG												
Kreditsumme	450.000										-344.322	
Anfangskreditkosten	-900											
Zinsen & Tilgung	-16.500	-24.750	-24.750	-24.750	-24.750	-24.750	-24.750	-24.750	-24.750	-24.750	-8.250	
- davon Zinsen	-10.500	-15.540	-15.218	-14.884	-14.539	-14.181	-13.811	-13.429	-13.032	-12.622	-4.066	
- davon Tilgungen	-6.000	-9.210	-9.532	-9.866	-10.211	-10.569	-10.939	-11.321	-11.718	-12.128	-4.184	
FINANZIERUNGS-CASHFLOW	432.600	-24.750	-352.572	-142.722								
ERTRAG/AUFWAND												
NETTO-CASHFLOW	-85.639	5.994	6.487	6.988	7.496	8.012	8.536	9.067	9.606	10.154	248.223	234.924
STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN												
NETTO-CASHFLOW ohne Investment	2.772	5.994	6.487	6.988	7.496	8.012	8.536	9.067	9.606	10.154	3.570	
+ Tilgung	6.000	9.210	9.532	9.866	10.211	10.569	10.939	11.321	11.718	12.128	4.184	
- Abschreibung Gebäude	-4.622	-6.932	-6.932	-6.932	-6.932	-6.932	-6.932	-6.932	-6.932	-6.932	-2.311	
- Erhaltungsaufwand (1. Jahr)	-51.800											
Ergebnis vor Steuer	-47.650	8.272	9.087	9.921	10.775	11.648	12.542	13.456	14.392	15.349	5.443	
STEUERERSPARNIS (+) / STEUERBELASTUNG (-) (GRENZSTEUER)	20.013	-3.474	-3.817	-4.167	-4.525	-4.892	-5.268	-5.651	-6.044	-6.447	-2.286	
NETTO-CASHFLOW NACH STEUER	-65.626	2.520	2.671	2.821	2.971	3.120	3.204	3.208	3.192	3.153	245.936	207.170
<i>Erwartete Wertentwicklung</i>	507.500	515.113	522.839	530.682	538.642	546.722	554.922	563.246	571.695	580.270	588.974	
<i>Kreditsumme Jahresende</i>	444.000	434.790	425.258	415.392	405.180	394.612	383.673	372.351	360.634	348.506	344.322	
<i>Eigenkapital</i>	63.500	80.323	97.582	115.290	133.462	152.110	171.250	190.895	211.061	231.765	244.653	

* 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	€ 130.000,00
Gebäudeanteil	€ 318.200,00
	€ 448.200,00
Erhaltungsaufwand	€ 51.800,00

 ABSCHREIBUNGSGRUNDLAGE

Grundanteil (für Abschreibung)	€ 139.986,79
Gebäudeanteil (für Abschreibung)	€ 346.623,95
Abschreibung in % pro Jahr	2,0 %
Erhaltungsaufwand (Werbungskosten)	€ 51.800
Kaufnebenkosten der Finanzierung (Werbungskosten)	€ 900,00

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