

Exposé

Doppelhaushälfte in Deggendorf

**Anlageobjekt mit bis zu 37,1 % Abschreibung in 4 Jahren
- Doppelhaushälften in Deggendorf!**



Objekt-Nr. OM-315901

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:
Dominik Bauer

94469 Deggendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.02.2025
Grundstücksfläche	360,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nutzen Sie diese einmalige Chance, in ein modernes Neubauprojekt mit hoher Mietrendite und attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zu investieren. Diese Immobilien bieten Ihnen nicht nur erstklassige Ausstattung und eine hervorragende Lage, sondern auch beeindruckende steuerliche Vorteile und eine hohe Mietrendite.

Key Facts für Investoren:

Kaufpreis pro Doppelhaushälfte: Auf Anfrage

Anteil Bodenwert am Kaufpreis: 10,88 %

Anteil Gebäudewert: 89,12 %

Besonders niedriger Bodenwertanteil für optimale steuerliche Abschreibungen

Mögliche Kaltmiete: ca. 13 € pro m²

Wohnfläche: 130 m²

Nutzfläche im Dachgeschoss + Garage: 84 m²

Stellplätze: 1x Garage + 1x Stellplatz direkt vor dem Haus

Steuerliche Vorteile für Investoren:

AfA (Absetzung für Abnutzung): 5 % degressive Abschreibung

Sonder-AfA: Sonderabschreibung in den ersten 4 Jahren jeweils 5 %

Gesamtabschreibung über die ersten 4 Jahre:

Jahr 1: 10 %

Jahr 2: 9,5 %

Jahr 3: 9,03 %

Jahr 4: 8,57 %

Gesamtabschreibung in den ersten 4 Jahren: 10 % + 9,5 % + 9,03 % + 8,57 % = 37,10 %.

Profitieren Sie von bis zu 37,1 % Abschreibung des Gebäudewertes in den ersten 4 Jahren – optimieren Sie Ihre Steuerlast und maximieren Sie Ihre Rendite!

Achtung: Es sind nur noch 2 von 6 Doppelhaushälften verfügbar!

Doppelhaushälfte 1: 130 m² Wohnfläche - 352 m² Grundstück - 66 m² Nutzfläche - bereits verkauft

Doppelhaushälfte 2: 130 m² Wohnfläche - 360 m² Grundstück - 84 m² Nutzfläche - noch verfügbar

Doppelhaushälfte 3: 130 m² Wohnfläche - 351 m² Grundstück - 84 m² Nutzfläche - bereits verkauft

Doppelhaushälfte 4: 130 m² Wohnfläche - 356 m² Grundstück - 84 m² Nutzfläche - bereits verkauft

Doppelhaushälfte 5: 130 m² Wohnfläche - 316 m² Grundstück - 84 m² Nutzfläche - bereits verkauft

Doppelhaushälfte 6: 130 m² Wohnfläche - 348 m² Grundstück - 84 m² Nutzfläche - noch verfügbar

Ausstattung

Hervorragende Lage

- Ruhige und dennoch zentrale Wohngegend mit idealer Infrastruktur.

Haus & Bauweise

- Schlüsselfertiges Haus in hochwertiger Massivbauweise (Stein auf Stein).
- Neubau nach modernem KfW 55 Standard, energieeffizient und nachhaltig.

Wohnkomfort & Ausstattung

- Großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide.
- Fußbodenheizung mit präziser Einzelraumsteuerung in allen Geschossen.
- Großzügige Nutzfläche im Dachgeschoss – vielseitig nutzbar.
- Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen.
- Stilvolle 60x60 cm Fliesen.
- Modernes Gäste-WC.

Außenbereich

- Eigener, pflegeleichter Garten für entspannte Stunden im Freien.
- Großzügige Terrasse mit Platz für Familie und Freunde.
- Garage und zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus inklusive.

Nachhaltigkeit & Komfort

- Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien.
- Provisionsfreier Kauf – direkte Abwicklung ohne Maklerkosten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine hochwertige Neubau-Immobilie zu investieren, die Ihnen nicht nur laufende Mieteinnahmen sichert, sondern auch erhebliche steuerliche Vorteile bietet. Der geringe Bodenwertanteil ermöglicht eine hohe Abschreibung des Gebäudewertes, wodurch Ihre Investition noch lukrativer wird. Zusätzlich verfügen wir bereits über eine Liste von Mietanfragen für diese Objekte, wodurch wir Ihnen bei einer zeitnahen Vermietung behilflich sein können.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu dieser attraktiven Investitionsmöglichkeit zu erhalten und Ihre optimale Anlagestrategie gemeinsam mit uns zu entwickeln. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses provisionsfreie Angebot im Detail vorstellen zu dürfen!

Bitte beachten Sie, dass der oben genannte Preis mit Null/1€ oder Preis auf Anfrage als Platzhalter dient und nicht gültig ist. Den Preis teilen wir Ihnen gerne auf Anfrage mit. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Um Ihre Anfrage bestmöglich bearbeiten zu können, geben Sie bitte Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse sowie Ihre Telefonnummer an. Nur vollständig ausgefüllte Anfragen können bearbeitet werden.

Die Objektbeschreibung und die Angaben im Exposé basieren auf Informationen, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität können wir keine Haftung übernehmen. Irrtümer, Preisänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen bei Ihrer Investitionsentscheidung zur Seite zu stehen!

Lage

Die Lage dieser Immobilien ist ideal für eine hohe Mietnachfrage und eine stabile Wertsteigerung. Die Nähe zum Stadtzentrum von Deggendorf, den Autobahnen A3 und A92 sowie zu Schulen und Kindergärten macht diese Doppelhaushälften zu attraktiven Wohnobjekten für Familien und Berufspendler.

Attraktive Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Regensburg, Straubing, Passau und München.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



EG Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Treppe

Exposé - Galerie



OG Flur



Kinderzimmer 1/Home Office

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2/Home Office



Hauptbad Ansicht 1

Exposé - Galerie



Hauptbad Ansicht 2



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer Ankleide