

# 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	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# 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 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>

Nutzfläche im Dachgeschoss: 66 m<sup>2</sup> (erweiterbar durch Carports/Garage)

Stellplätze: 2x inklusive direkt beim 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!

Noch 3 von 6 Einheiten verfügbar!

Doppelhaushälfte: 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 352 m<sup>2</sup> Grundstück - verfügbar

Doppelhaushälfte: 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 360 m<sup>2</sup> Grundstück – verfügbar

Doppelhaushälfte: 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche – 348 m<sup>2</sup> Grundstück – verfügbar

Doppelhaushälfte: 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 351 m<sup>2</sup> Grundstück – verkauft

Doppelhaushälfte: 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 356 m<sup>2</sup> Grundstück – verkauft

Doppelhaushälfte: 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 316 m<sup>2</sup> Grundstück – verkauft

## Ausstattung

Hervorragende Lage in einem begehrten Stadtteil von Deggendorf

Schlüsselfertige Massivbauweise (Stein auf Stein)

Neubau nach KfW55 Standard für energieeffizientes Wohnen

Eigener Garten und großzügige Terrasse

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Geschossen

Elektrische Rollläden im ganzen Haus

Großzügige Nutzfläche im Dachgeschoss

Vorbereitung für Photovoltaikanlage

Provisionsfrei für den Käufer

**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!

Bei der Planung und dem Bau dieser modernen Doppelhaushälften haben Sie als Investor teilweise noch die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen in das Projekt einfließen zu lassen. So können Sie Ihre Immobilie individuell gestalten, um deren Wert und Attraktivität langfristig zu maximieren. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Renditeziele durch maßgeschneiderte Anpassungen zu optimieren.

Diese Immobilie wird provisionsfrei vermarktet – ein zusätzlicher Vorteil für Sie als Investor!

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.

Die in diesem Inserat gezeigten Bilder sind Visualisierungen von möglichen Innenräumen und dienen lediglich zur Veranschaulichung. Die dargestellten Einrichtungen, Möbel, Dekorationen und Ausstattungen sind nicht Teil des Angebots.

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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Diele - 5,89 m<sup>2</sup>
- 02 Dusche/WC - 4,15 m<sup>2</sup>
- 03 Kochen/Essen - 15,81 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen - 26,57 m<sup>2</sup>
- 05 HWR - 6,44 m<sup>2</sup>
- 06 Terrasse - 23,80 m<sup>2</sup>
- 07 Carport - 30,68 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

- 01 Flur - 6,33 m<sup>2</sup>
- 02 Kind - 12,55 m<sup>2</sup>
- 03 Kind - 12,63 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 19,03 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 7,86 m<sup>2</sup>