



www.crown-estate.de

PROJEKT

Landau - Nußdorf

LINDENBERGSTRASSE 46
76829 LANDAU-NUSSDORF

LANDAU-NUSSDORF

Übersicht

Komplette Kernsanierung von Schulmeister & Partner Immobilien

2,5-Zimmer-Wohnung in Landau-Nußdorf

Diese exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung ist eine von insgesamt 8 kernsanierten Wohnungen in der Lindenbergstraße. Durch die umfassende Kernsanierung im Jahr 2025 entsteht eine moderne, energieeffiziente Immobilie mit dem Komfort eines Neubaus - jedoch zu den deutlich günstigeren Kosten einer Sanierung.

Die Sanierung wird durch Schulmeister & Partner, ein erfahrenes Bauträgerunternehmen mit über 30 Jahren Expertise, durchgeführt. Dank höchster Qualitätsstandards und modernster Technik entsteht hier eine Immobilie, die langfristigen Wertzuwachs garantiert.

Ein weiterer Vorteil: Nach Fertigstellung wird die Wohnung vermietet übergeben, sodass Sie von Anfang an von gesicherten Mieteinnahmen profitieren. Zudem entfallen durch den direkten Erwerb Maklerprovisionen, was den Kaufpreis senkt, den Wert erhöht und eine schnelle und unkomplizierte Abwicklung ermöglicht.

Hinzu kommen fünf Jahre gesetzliche Gewährleistung, sodass Sie ein echtes Rundum-sorglos-Paket erhalten - eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die langfristig und nachhaltig investieren möchten.

LANDAU-NUSSDORF

Übersicht



Eckdaten zur Immobilie:

- **Standort:** Lindenbergstraße 46, 76829 Landau-Nußdorf
- **Wohnfläche:** 70 m²
- **Zimmer:** 2,5-Zimmer-Wohnung
- **Kernsanierung im Jahr 2025**
- **Neue Wärmepumpe**
- **Verkaufspreis:** 315.000 Euro zzgl. Kaufnebenkosten
- Durchschnittlicher Mietpreis 10,66 - 12,46 Euro / m² bei Altbestandsimmobilien
- **Kaltmiete von 1.050 € geplant**
- **Bei möglichem AirBnB-Konzept deutlich höhere Miete**
- **Steuervorteil / Jahr durch AfA ca. 16.756,25 €**
- **Positiver Cashflow / Monat** (nach Steuer, Steuersatz 42%) **ca. 647,83 €**

Vorteile:

- Komplette kernsaniert - keine versteckten Kosten
- Neubau-Standard durch komplette Kernsanierung
- Ruhige und attraktive Wohnlage in Landau-Nussdorf
- Schnelle Anbindung an Nahverkehr und Autobahnen
- Sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Freizeitangeboten
- Hohe Nachfrage - besonders mit Airbnb-Potenzial
- Kein Makleraufschlag - Direktkauf

LANDAU-NUSSDORF

Übersicht

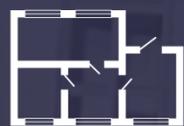
Eckdaten zur Immobilie:



Wohnung
Typ



2025
Baujahr



70 m²
Wohnfläche



2,5 Zimmer



0
Garage



0
Außenstellplatz

Mietpreis Ihrer Immobilie:

Das Objekt bietet Neubau-Standarts zum Preis einer günstigen Kernsanierung. Somit kann es für 15 €/m² vermietet werden und erzielt dadurch eine geplante Kaltmiete von 1.050 €

Zusätzlich besteht die Möglichkeit auf ein langfristiges Airbnb-Modell: Hierbei vermietet der Mieter der Immobilie die Wohnung über ein Airbnb-Konzept, wodurch eine höhere Flexibilität und Auslastung erzielt wird. Aufgrund dieses Modells ergibt sich eine deutlich höhere Miete. Dieses Konzept ermöglicht eine stabile Mietstruktur, die sich vom klassischen Mietpiegel abhebt. Kontakt-Vermittlung auf Anfrage möglich.