

# KfW-Darlehen bis zu 150.000€ und 6% Sonderabschreibung, Studentenapartment im Zentrum von Deggendorf

94469 Deggendorf, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 2C7XF52



Wohnfläche ca.: 32,25 m<sup>2</sup> - Zimmer: 1 - Kaufpreis: 199.950 EUR



## KfW-Darlehen bis zu 150.000€ und 6% Sonderabschreibung, Studentenapartment im Zentrum von Deggendorf

Objekt ID	2C7XF52
Objekttyp	Wohnung
Adresse	94469 Deggendorf
Etage	1
Wohnfläche ca.	32,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Baujahr	2024
Verfügbar ab	2024
Aufzug	Personenaufzug
Balkon/Terrasse	Balkon
derzeitige Nutzung	frei
Haustyp	KfW 40
Heizungsart	Fußbodenheizung, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Klima/Belüftung	kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
Küche	Einbauküche
möbliert	voll möbliert
Preisinfo	provisionsfrei
Sanitär	Bad mit Dusche
Sonstiges/Wohnen	Kelleranteil
Zustand	Neubau
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, frei, Kelleranteil, Neubau, Personenaufzug
Kaufpreis	199.950 EUR



# Objektbeschreibung

!Sonderabschreibung von 6% und KfW-Darlehen von bis zu 150.000€!

Das vierstöckige Gebäude wird in der energieeffizienten KfW 40-NH Bauweise errichtet. Hierfür gibt es von der KfW einen Förderkredit für nachhaltige Gebäude von bis zu 150.000€ pro Einheit mit einem Zinssatz von ca. 0,01% bis 1,29%. Die Bruttomietrendite beträgt bis zu 3,4%. Zudem ist ein steuerlicher Vorteil von 6% Sonderabschreibung pro Jahr durch eine degressive Abschreibung möglich.

Alle Einheiten werden mit einer Terrasse oder einem Balkon von ca. 3 bis 7 m<sup>2</sup> ausgestattet sein. Die Studentenapartments mit einer Größe von ca. 25 bis 32 m<sup>2</sup> bieten alles, was man zum Studieren und Leben benötigt. Jedes Apartment wird komplett möbliert und mit einer voll ausgestatteten Küche sowie einer stilvollen Einrichtung inklusive Balkonmöbeln ausgestattet sein. Das Motto hierbei ist "Packen - Einziehen - Studieren".

## Apartments:

- Apartment 1: 27,17m<sup>2</sup>, 168.454,00 €
- Apartment 2: 31,07m<sup>2</sup>, 192.634,00 €
- Apartment 3: 32,25m<sup>2</sup>, 199.950,00 €
- Apartment 4: 30,91m<sup>2</sup>, 193.187,50 € --- VERKAUFT
- Apartment 8: 30,34m<sup>2</sup>, 188.108,00 € --- RESERVIERT
- Apartment 9: 25,35m<sup>2</sup>, 157.170,00 €

Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2024 geplant.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage!



# Lage

Das Wohngebäude befindet sich in einer hervorragenden Lage, nur ca. 250 Meter vom Stadtplatz entfernt, was einen enormen Vorteil für die Bewohner darstellt. Der Stadtplatz bietet eine Vielzahl an Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, was das Leben angenehm und abwechslungsreich gestaltet. Zusätzlich zur belebten Stadt bietet die Nähe zur Technischen Hochschule Deggendorf und zum Donaustrand eine hohe Lebensqualität, die jeden überzeugen wird. Die Lage des Objekts ist somit eindeutig ein Pluspunkt und verspricht viele Vorteile für seine Bewohner.

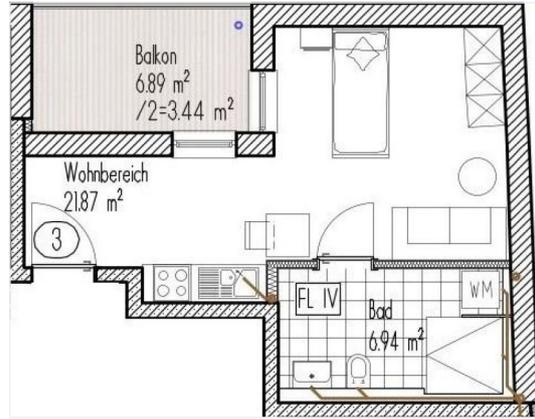
Mit einer Einwohnerzahl von etwa 35.000 Menschen und als Hochschulstadt ist Deggendorf ein Ort der Innovation, Bildung und des Fortschritts. Sie ist eine der größten Städte Niederbayerns und gilt nicht nur als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region, sondern auch als "Tor zum Bayerischen Wald". Die Stadt liegt am Zusammenfluss der Isar und Donau im Donautal und ist vom beeindruckenden Bayerischen Wald umgeben. Aufgrund ihrer malerischen Umgebung wird die Stadt oft als ein besonderer Ort im Süden Deutschlands bezeichnet.

Die Stadt verfügt zudem über eine hervorragende Verkehrsanbindung an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz. Die Autobahn A3, die durch Deggendorf führt, verbindet Passau mit Regensburg, und man kann diese beiden Städte in nur 35 Minuten bzw. dreiviertel Stunde erreichen. Zudem ist Deggendorf an die A92 angeschlossen, was eine schnelle Verbindung nach München in nur eineinhalb Stunden ermöglicht.





Wohnbereich eines Studentenapartments.JPG



Wohnung 3.jpg

Investitionsbeispiel	
Kaufpreis:	192.634,00€
Beispielmiete pro Monat:	512,65€ (16,50€ pro m²)
KfW Kredit 298 (Zinsbeispiel 1,21%):	150.000€
Eigenkapital (Nebenkosten + Restbetrag)	ca. 52.300€
Ausgaben Darlehen pro Jahr (Laufzeit 33 Jahre)	-5.557,71€
Einnahmen Vermietung pro Jahr:	6.151,80€
<b>Degressive Sonderabschreibung möglich!</b>	
Beispielrechnung: Steuervorteil durch degressive Abschreibung p.a.	
Jahr 1	9.566,97 €
Jahr 2	8.992,95 €
Jahr 3	8.453,37 €
Jahr 4	7.946,17 €
Jahr 5	7.469,40 €
Jahr 6	7.021,23 €

Beispielrechnung Sonderabschreibung.jpg



Außenvisualisierung Angermühle.JPG

