



DENKMAL ANDERS GMBH



DENK MAL DARÜBER NACH

im Quartier Zeltnerschloss zu leben



DENKMAL ANDERS GMBH



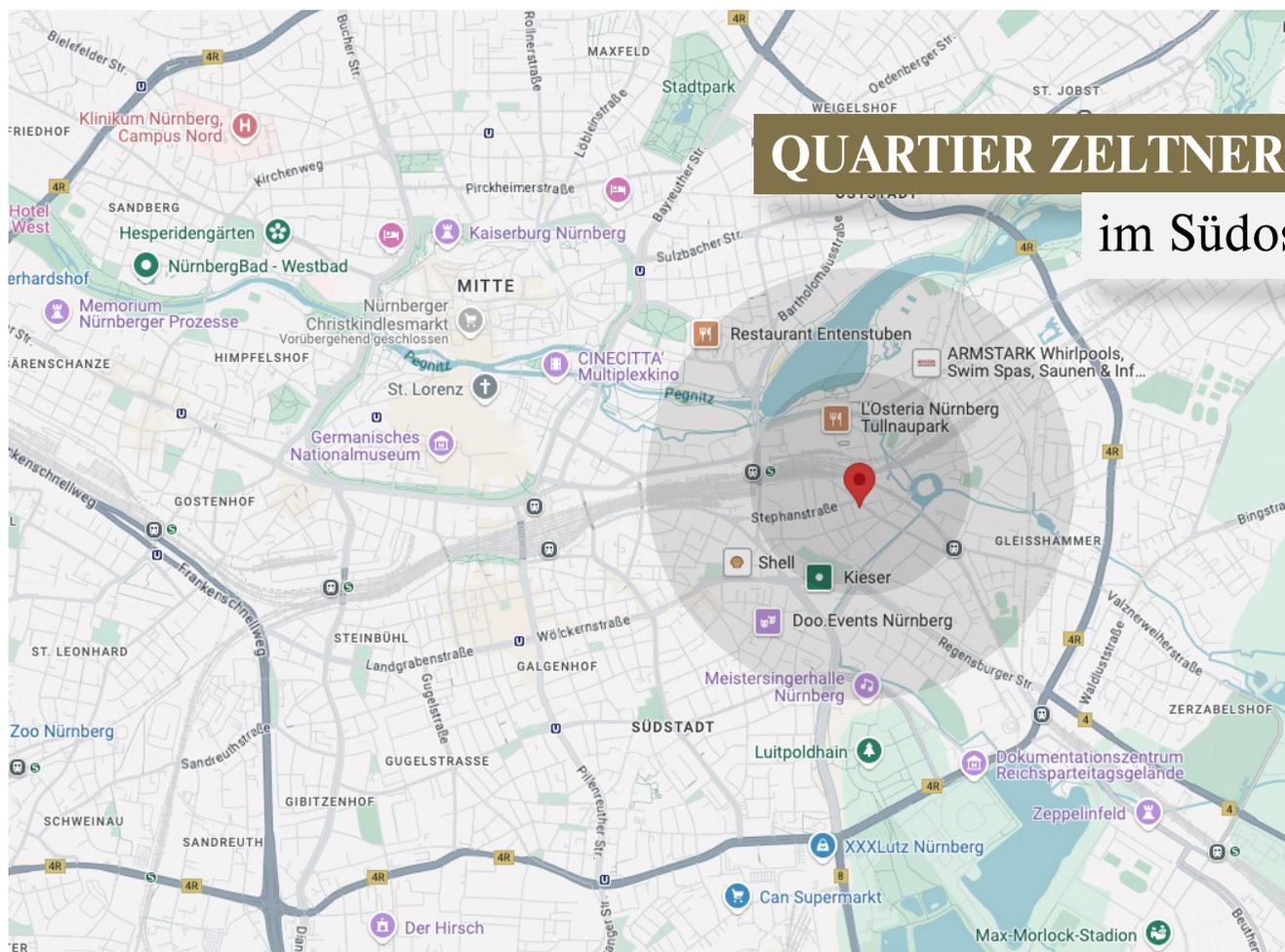
HERZLICH WILLKOMMEN

in der Bürgerstraße 56

**Bürgerstrasse 56 in Ludwigsfeld,
im Südosten von Nürnberg**

- 8 Wohnungen im städtischen Sanierungsgebiet
- sehr ruhige Lage im Innenhof
- zentral & urban in Nürnberg
- Balkone/Terrassen für jede Wohnung
- Stellplatz für jede Wohnung
- umfassende KfW-Vorteile (KfW-55-Gebäude)
- steuerliche Sonderabschreibung

**Kaufpreis ab 284.064,- EUR
zzgl. Maklercourtage**



QUARTIER ZELTNERSCLOSS

im Südosten von Nürnberg

Die Lage: Eine ideale Kombination aus grüner Oase und Urbanität.

Dieser zentrale Stadtteil profitiert vom Pulsschlag der Nürnberger Mitte. Attribute wie gemütlich, bürgerlich und doch mitten im Geschehen beschreiben diesen zentralen Standort der Frankenmetropole am Besten. Ein wahres Highlight ist das quasi um die Ecke liegende Zeltnerschloss, welches sich heute im Privatbesitz befindet und mit künstlich angelegten Seen und einer schönen Umgebung aufwartet.

Der Stadtteil ist zudem gut an die öffentlichen Nahverkehrsmittel angeschlossen. Die S-Bahn-Linien, Buslinien sowie die Tramlinien finden sich in Laufweite. Der Hauptbahnhof und die Innenstadt sind in circa 10 Fahrminuten gut erreichbar.

Durch die Lage in einem städtischen Sanierungsgebiet ist es Käufern möglich, einen erheblichen Teil des Kaufpreises im Rahmen ihrer individuellen Einkommensteuer individuell über einen Zeitraum von 10 bzw. 12 Jahren geltend zu machen.



DENKMAL ANDERS GMBH

FÜR KAPITALANLEGER

oder Eigentümer

Attraktive Steuervorteile für Eigentümer und Kapitalanleger

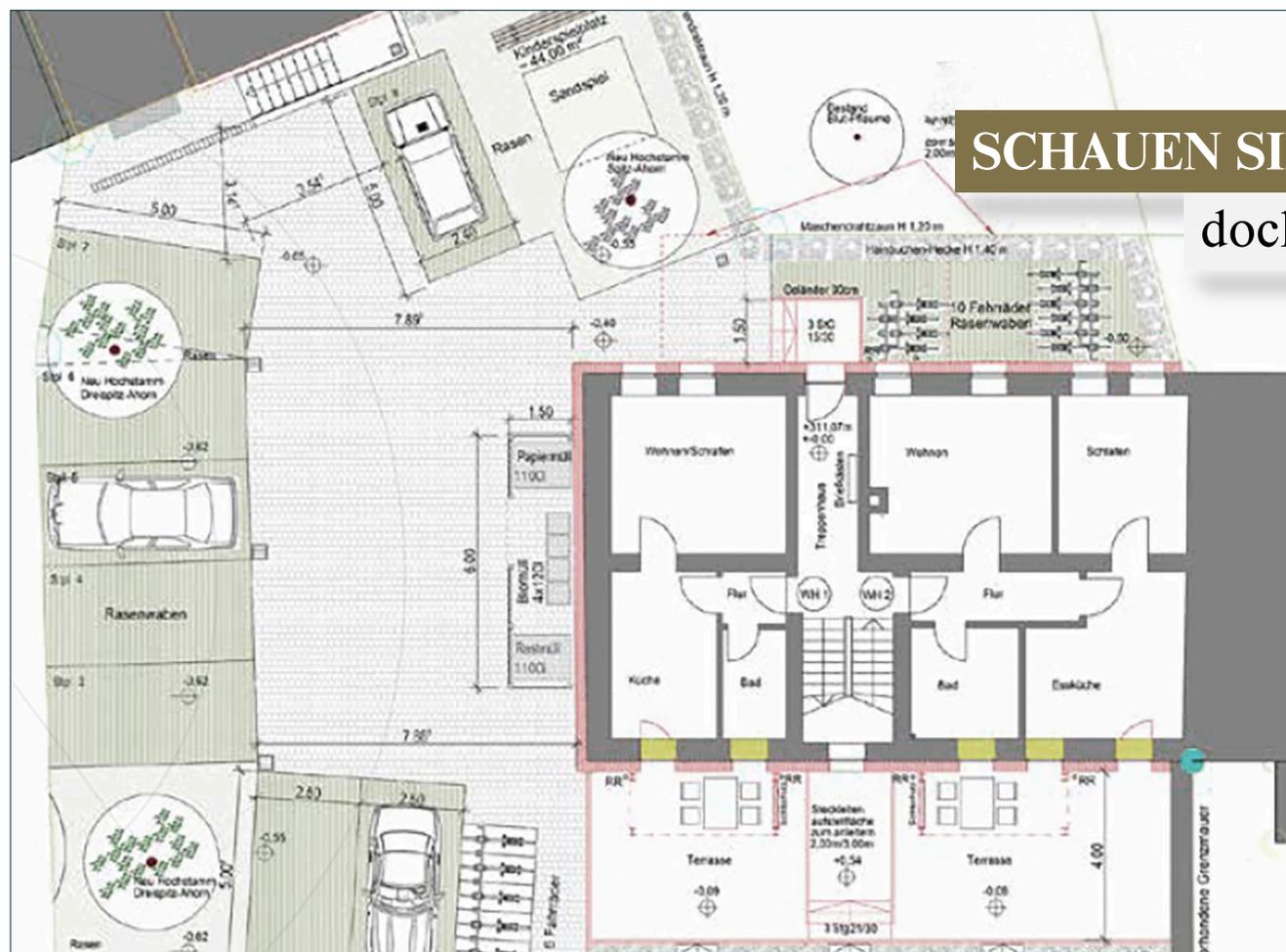
Die Immobilie liegt zurückversetzt vom hektischen Treiben einer Großstadt in einem Innenhof. Es bietet sich sowohl für Eigentümer als auch für Kapitalanleger eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

Wir teilen das Objekt in insgesamt 8 hervorragend ausgestattete Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 43 - 67qm Wohnfläche, alle mit Balkon bzw. Terrasse sowie optionalen Stellplatz direkt am Haus. Durch eine Zusammenlegung einer gesamten Etage sind Wohnungen von etwas über 100qm realisierbar.

Kapitalanleger können 100 % der bescheinigten und anerkannten Sonder-Abschreibungs-Anteile (Sonder-AfA) über einen Zeitraum von insgesamt 12 Jahren steuerlich geltend machen.

Eigentümer können 90 % der bescheinigten und anerkannten Sonder-AfA-Anteile über einen Zeitraum von insgesamt 10 Jahren steuerlich geltend machen. Diese Regelungen haben einen Stand Juli 2024.





SCHAUEN SIE

doch mal vorbei

Bei uns könnten Sie ein neues Zuhause finden

Warme und hochwertige Materialien, großzügig dimensioniert, sehr hell und freundlich. Ein gutes Raumklima dank automatischer Be- und Entlüftungsanlage sorgt für einen entspannten Tagesbeginn und eine angenehme Nachtruhe.

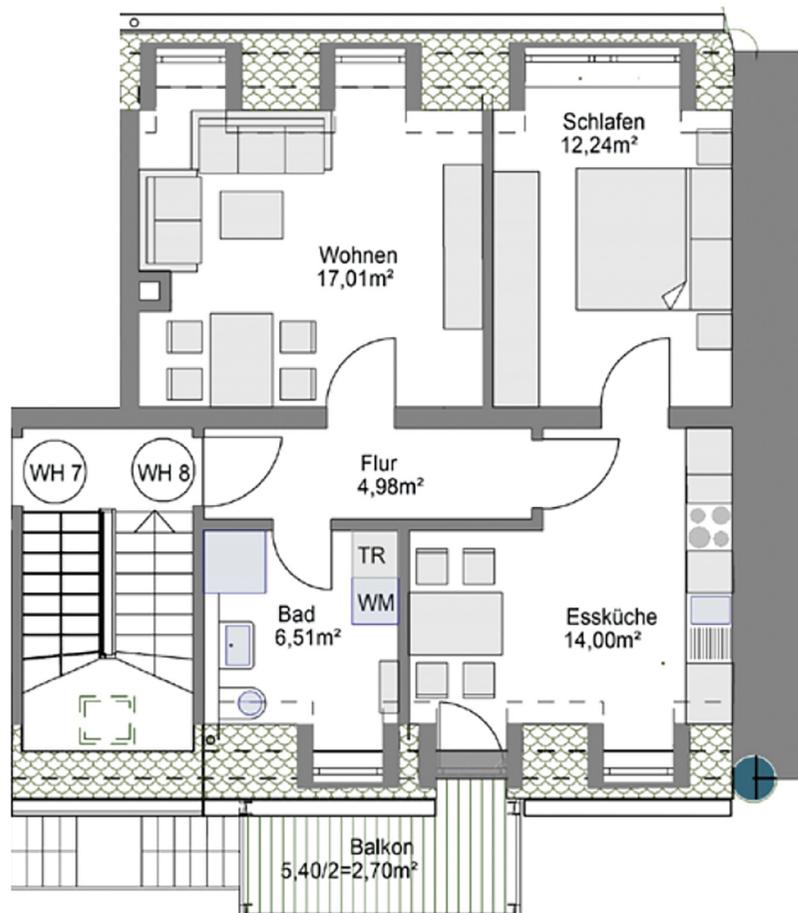
Das Auto oder Fahrrad steht sicher im Innenhof.



Wohnung XY, 3 Zimmer, Dachgeschoss

Wohn-/ Nutzflächen in qm

Gesamt	57,42
Flur	4,96
Essküche	14,00
Wohnen	17,01
Schlafen	12,24
Bad	6,51
Balkon 1/2	2,70





Denkmal Anders GmbH

TEL +49 1522 251 50 05

MAIL klaus.vogl@denkmal-anders.eu

WEB www.denkmal-anders.eu

