



Persönliche Beratung
0209 – 170 69 02



Kulturwerk - Nürnberg

Kurzexposé

- Objekttyp:** Denkmalimmobilie
- Standort:** Nürnberg
- Fertigstellung:** auf Anfrage
- Wohneinheiten:** 385
- Wohnungsgrößen:** 20,50 - 156,00 m²
- Kaufpreise:** 167.867,00 - 1.002.463,00 €
- Mieterwartung:** 14,00–26,00 €
- Abschreibung:** **Denkmalabschreibung** gemäß § 7i / 10f EStG auf ca. **80%** des Kaufpreises sowie 2,5% linear auf den Altbauanteil des Kaufpreises.
Eigennutzer können die Sanierungskosten innerhalb von 10 Jahren zu 90% steuerlich absetzen!
- Highlights:**
- architektonische Wahrzeichen
 - KfW-Effizienzhaus Denkmal
 - Tilgungszuschuss 6.000 €
 - Neubaukomfort im Altbau
 - zentrale, wachstumsstarke Lage
 - nachhaltiges Energiekonzept
 - Tiefgaragen-Stellplätze
 - solide Vermietbarkeit
 - Rund-um-sorglos: Mietgarantie, Mietpool, SEV-Verwaltung
- Kurzbeschreibung:** **Das Kulturwerk Nürnberg verbindet den einzigartigen Charakter einer denkmalgeschützten Immobilie mit dem Komfort modernen Wohnens.**

Die historische Bausubstanz wird sorgfältig und in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden saniert, wodurch der architektonische Charme des Gebäudes vollständig erhalten bleibt. Gleichzeitig entstehen hochwertige



Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen, modernen Bädern und offenen Wohnkonzepten.

Besonderer Fokus liegt auf der energetischen Optimierung im Rahmen eines KfW-Effizienzhaus Denkmal. Dies ermöglicht Kapitalanlegern nicht nur attraktive Finanzierungskonditionen, sondern auch eine nachhaltige Wertentwicklung. Ergänzt wird dies durch erhebliche steuerliche Vorteile: Ein Großteil der Sanierungskosten kann über mehrere Jahre abgeschrieben werden, was die effektive Steuerlast deutlich reduziert.

Die Wohnungen eignen sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit langfristiger Haltestrategie. Aufgrund der Kombination aus Denkmalstatus, moderner Ausstattung und zentraler Lage ist von einer hohen Nachfrage am Mietmarkt auszugehen. Das Kulturwerk steht damit für eine werthaltige, steueroptimierte Kapitalanlage mit Substanz.

Energiebedarf: Ein Energieausweis liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Denkmalgeschützte Immobilien sind von der Ausweispflicht ausgenommen.