



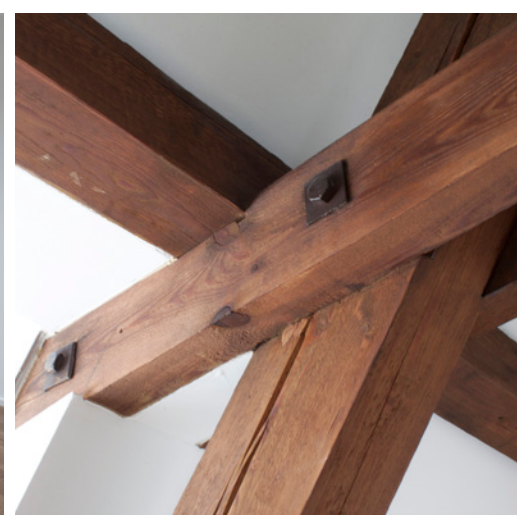
Modern Living.

Am Pfannenstiel 9 / 86153 Augsburg

Modernes Wohnen in Augsburg Am Pfannenstiel 9

Die Wohnung befindet sich im historischen Augsburger Stadtteil Bleich und Pfärle, das ehemals hauptsächlich von Arbeitern der Firma MAN bewohnt wurde. Diese idyllische Gegend ist äußerst beliebt, da sie sehr ruhig ist, aber dennoch in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum liegt. Die geschichtsträchtigen Altbauten ziehen immer mehr Bewohner an, die modernes Wohnen mit historischer und traditionsreicher Umgebung kombinieren wollen.





Daten

- ▶ 110 qm DIN / ca. 130 qm Grundfläche
- ▶ Baujahr ca. 1910 / Dachneuausbau 2013
- ▶ 10 Parteien-Haus plus Dach
- ▶ Dachspitz ca. 60 qm Nutzfläche ohne Aufpreis
- ▶ Kellerabteil vorhanden
- ▶ Kaufpreis: 270.000 €
- ▶ Zu erwartende Miete mtl.: 990 € kalt inkl. EBK
- ▶ Bei Kapitalanlage kann der Service der Vermietung in Anspruch genommen werden

Highlights

- ▶ Finka-Steinwand
- ▶ Echter Kamin im Wohnbereich
- ▶ Offene, moderne Markeneinbauküche von EWE mit Küppersbusch-Geräten im Wert von ca. 15.000 € inkl.
- ▶ Helle Wohnung mit vielen Glaselementen
- ▶ Modernes Bad mit Fenster, Badewanne und Regendusche
- ▶ Weiße Jugendstilkassentüren / Glasschiebetüren
- ▶ Dimmbare Lightspots
- ▶ Historische offene Sichtbalken
- ▶ Eiche Vollholzdieleboden in allen Räumen bis auf Bad und Kochbereich (grosse italienische Feinsteinfliesen)

Rechenbeispiel* Kapitalanlage

Kaufpreis:	270.000 €
Kaufnebenkosten	5% v. KP: 13.500 €
Gesamtaufwand:	283.500 €
Eigenkapital:	13.500 €
Finanzierungssumme:	270.000 €
Zinssatz aktuell v. 2,6% p.a.:	- 7.020 €
Mieteinnahmen p.a. bei 990 € kalt mtl.:	+11.880 €
Überschuss vor Steuer p.a.:	+ 4.860 €
Steuervorteil bei Höchststeuersatz p.a. ca.:	+ 250 €

Somit Überschuss nach Steuer p.a.: + 5.110 €

Tilgung mit ca. 2% p.a. ohne Kapitalzuschuss!

Netto-Rendite der Anlage p.a.: 4,5%

* Diese Beispielrechnung ist stark vereinfacht. Sie soll lediglich aufzeigen, welche finanziellen Auswirkungen Ihnen eine Investition in diese Anlage bringen kann. Eine Gewähr für die hier angegebenen Zahlen dürfen wir nicht übernehmen.

Grundriss und Flächenaufteilung (insgesamt 110,52 qm)



Kochen/essen/Wohnen		Gast	9,00 qm
Arbeiten	55,74 qm	Bad	8,81 qm
Schlafen	13,94 qm	Flur	11,26 qm
Kind	11,77 qm	Dachspitz (Nutzfläche)	ca. 60 qm



Rathaus

Das Augsburger Rathaus gehört zu den eindrucksvollsten Rathäusern Deutschlands und gilt als einer der bedeutendsten Profanbauten der Renaissance nördlich der Alpen. Zusammen mit dem Perlachturm ist es das Wahrzeichen der Stadt Augsburg.



Königsplatz

Ende 2013 soll das Projekt Augsburg City, das unter anderem den Umbau des Königsplatzes umfasst, beendet sein. Wie schon zuvor, ist der Königsplatz Dreh- und Angelpunkt für die öffentlichen Verkehrsmittel in Augsburg.



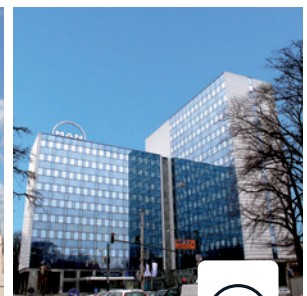
Theater

Das „Städtische Schauspielhaus“. Ein „Theater großen Stils“, mit Auftrittsmöglichkeiten für renommierte Gast-Ensembles. Wolfgang Amadeus Mozart besuchte das Theater im Oktober 1777.



Dom

Der Augsburger Dom gilt neben der Basilika St. Ulrich und Afra gilt als bedeutendster Kirchenbau und eine der meistbesuchten Sehenswürdigkeiten der Stadt Augsburg.



MAN

MAN Diesel & Turbo ist der Weltmarktführer bei großen Dieselmotoren für Schiffe und Kraftwerke und einer der drei führenden Hersteller von Turbomaschinen.

Wir bauen auf Werte.

KABA Wohnbaukonzepte
Mady Kaba
Geschäftsleitung

Sitz der Firma
Krippackerstrasse 2
86391 Stadtbergen

Büro
Schießgrabenstrasse 14
86150 Augsburg

M +49 (0) 179 463 568 6
F +49 (0) 821 455 447-22
E info@kaba-wohnbau.de
W www.kaba-wohnbau.de

