

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Moritzstraße 1
34117 Kassel



Objektdetails:

- Adresse: Moritzstraße 1, 34117 Kassel
- Objekttyp: Wohn- und Geschäftshaus
- Denkmalschutz: Ja (attraktive Abschreibungsmöglichkeiten)
- Lage: Zentrale Lage, nur 100 m von der Universität Kassel entfernt
- Baujahr: Ca. 1900 (nicht genau ermittelbar), Wiederaufbau 1947, Sanierung zwischen 1993 und 2015
- Grundstücksfläche: 550 qm
- Wohnfläche: 1.167 qm (13 Wohneinheiten)
- Gewerbeeinheit im EG: 173 qm (1 Gewerbeeinheit)

Kaufpreis & Wirtschaftlichkeit:

- **Kaufpreis: 2.450.000 €**
- Steuerliche Vorteile: Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7i EStG & § 10f EStG
- Hohe Mietrendite möglich durch studentische Nachfrage
- Langfristige Wertsteigerung durch historische Bausubstanz und gefragte Lage

Mieteinnahmen Gewerbeeinheit:

- Ist-Miete inkl. Leerstand: p.a. 115.000 €
- Miete nach Neuvermietung: p.a. 144.000 €
- Soll-Miete nach Mietzins-Anpassung: p.a. 162.000 €

Ausstattung & Merkmale:

- Fassade: Ziegelmauerwerk mit historischen Elementen
- Wohnungen: 13 Wohneinheiten mit modernen Ausstattungen
- Gewerbeeinheit: 1 Gewerbeeinheit
- Zustand: Modernisierte Innenräume (siehe Bilder)

Denkmalschutz & Steuerliche Abschreibung:

- Durch den Denkmalschutz profitieren Investoren von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten:
- Vermieter (§ 7i EStG): 100 % der Sanierungskosten über 12 Jahre abschreibbar
 - Eigennutzer (§ 10f EStG): 9 % p. a. über 10 Jahre steuerlich absetzbar
 - Zusätzliche Vorteile: Steuerliche Entlastung, Wertsteigerung, hohe Mietnachfrage, mögliche Fördermittel

Investitionsmöglichkeiten:

Langfristige Vermietung:

- Hohe Nachfrage durch Studierende und Berufstätige
- Solide Mietrendite durch attraktive Wohnlage
- Möglichkeit zur Indexmiete für langfristige Wertsteigerung

Sanierung & Verkauf (Fix & Flip):

- Steuerliche Sonderabschreibung auf Sanierungskosten
- Erhöhte Wertschöpfung durch moderne Aufwertung der Einheiten
- Attraktive Verkaufspreise für exklusive denkmalgeschützte Objekte

Eigennutzung mit Steuervorteilen:

- Eigennutzer profitieren von 9 % p. a. Abschreibung über 10 Jahre
- Stilvolles Wohnen mit historischem Charme und moderner Ausstattung
- Ideale Kombination aus Wohnen und Kapitalanlage

Marktanalyse:

- Die zentrale Lage in Kassel-Mitte sichert eine hohe Wohnraumnachfrage.
- Nähe zur Universität sorgt für starke Mietnachfrage.
- Beste Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV-Anbindung.
- Wirtschaftsstandort Kassel garantiert Wertstabilität und Vermietbarkeit.



Annika Plum Immobilien · In den Fichten 26
· 32584 Löhne · www.annikaplum.com
Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt.