

360° - Rundgang vorhanden

DIREKTVERKAUF

FAKTOR 15,5! MEHRFAMILIENHAUS 4 EINHEITEN

KLOSTERGASSE 3, 94336 WINDBERG

KAUFPREIS

589.000 €

IST-MIETE P.A.

37.920 €

WIR VERKAUFEN ALS EIGENTÜMER

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit vier bereits aufgeteilten Einheiten, das in den 90er Jahren umfassend kernsaniert wurde und sich in einem einwandfreien Zustand ohne Sanierungsstau befindet. Die Immobilie bietet aktuell eine attraktive **Mietrendite von 6,4 %** mit weiterem Potenzial zur Steigerung.

- 367M² WOHNFLÄCHE
- 1069M² GRUNDSTÜCK
- 2 GARAGEN
- 4 STELLPLÄTZE
- BAUJAHR 1800
- 1990 SANIERT
- 4 ETWS
- VERMIETET
- KM 37.920€/J

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



bernardino.immo@gmail.com



BERNARDINO
REAL ESTATE



Das Haus

4ER MEHRFAMILIENHAUS

EINZIGARTIGER GEWÖLBE- CHARM, FACHWERK, OHNE SANIERUNGSSTAU



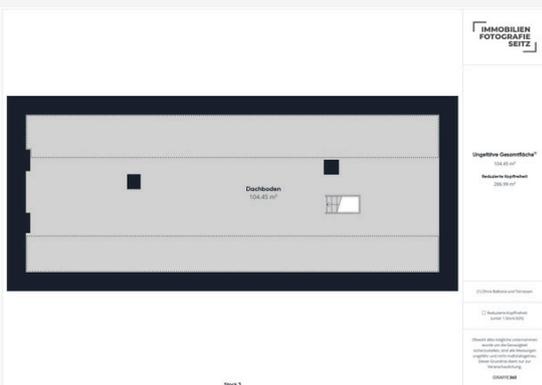
- Mehrfamilienhaus aus 1800, ohne Sanierungsaufgaben, in den 90er Jahren umfassend kernsaniert. Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Wasserleitungen, Elektrik, Innenausbau, etc.
- Außenwände aus massivem Mischmauerwerk, Geschossdecken als Holzbalkendecken (Fehlbodenkonstr.)
- Zwischenwände aus Mischmauerwerk und Ziegeln
- Dachgeschoss 2009 in Trockenbauweise ausgebaut, Dach komplett dicht mit erneuerten Ziegeln in 1990, dicke Zwischensparrendämmung vorhanden
- Fenster: Einflügelig, isolierverglast (Baujahr 1994), funktionstüchtig, Holz
- Heizung: Niedertemperaturheizkessel (1998), Brenner 2014 erneuert, Warmwasserboiler 2020, 4.000 Liter Öltank (im November 2024 komplett befüllt)
- Zwei Garagen, vier Stellplätze, gemeinschaftlicher Garten
- Alle Leitungen in den 90ern erneuert, kein Sanierungsbedarf
- Kaminanschluss für Holzöfen in allen Wohnungen vorhanden
- Vier Wohneinheiten, drei davon aktuell vermietet an zuverlässige Mieter
- Wasser- und Heizkostenabrechnung durch Techem möglich

ERDGESCHOSS 110M² - 3ZI.



OBERGESCHOSS 125M² - 4 ZI.

DACHGESCHOSS 52M² & 59M² - 3 -ZI.



Erdgeschoss

EIN GEWÖLBE ZUM VERLIEBEN ODER VERMIETEN

110M² - 3 ZIMMER
VERMIETET: KALTMIEETE - 800€



- Erdgeschosswohnung mit 110 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- Besonderheit: Wunderschönes Gewölbe mit Charme
- Kamin im Wohnzimmer, ideal für gemütliche Abende
- Badezimmer und Gäste-WC vorhanden, Bad mit Fenster
- Hochwertige, maßgeschneiderte Einbauküche inklusive Kücheninsel
- Fenster auf beiden Seiten der Wohnung, helle Räume

- Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und eigenem Gartenanteil
- Großer, privater Garten mit Terrasse zur exklusiven Nutzung der Wohnung
- Garage und Stellplatz im Preis inbegriffen



Obergeschoss

TOP AUFTEILUNG FÜR DIE NACHHALTIGE VERMIETUNG

125M² - 4 ZIMMER
VERMIETET: KALTMIEETE - 1260€



- Obergeschosswohnung mit großzügiger Wohnfläche, ideal für flexible Vermietung
- Super Grundriss mit zusätzlichen Abstellräumen in der Wohnung und außerhalb auf der gleichen Etage
- Gäste-WC und Vollbad vorhanden, Vollbad mit neuer Duschtasse (2024)
- Alle Zimmer mit Fenstern, helle und gut belüftete Räume
- Weitläufiger Flur, kann als Stauraum oder zusätzlicher Essbereich genutzt werden

- Große Isolierfenster sorgen für viel Tageslicht und angenehme Raumtemperaturen
- Dicke Wände bieten hervorragende Isolierung für Sommer und Winter
- Kaminanschluss vorhanden, Einbauküche nicht im Preis enthalten



Dachgeschoss links

IN 2009 AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

52M² - 3 ZIMMER
VERMIETET: KALTMIEETE - 550€



- Linke Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern und wunderschönem Sichtbalken-Fachwerk
- Schlafzimmer an beiden Enden der Wohnung für optimale Privatsphäre
- Kaminanschluss im offenen Wohn- und Essbereich vorhanden
- Zweifach isolierverglaste Dachfenster in jedem Zimmer, sorgen für helle und gut belüftete Räume
- Gut isoliert durch Zwischensparren- und Zwischendeckendämmung

- Solide vermietet an einen Bundeswehrangehörigen, stabile Mietrendite
- Nähe zur Kaserne bietet hervorragende Vermietbarkeit an diese Zielgruppe
- Diese Wohnungen eignen sich hervorragend für Singles oder junge Paare



Dachgeschoss rechts

DACHBALKEN CHARME

59M² - 3 ZIMMER
LEER: KALTMIETE - 550€



- Die rechte Dachgeschosswohnung bietet mit ihrer größeren Wohnfläche mehr Platz als die linke Einheit.
- Die Westausrichtung sorgt für angenehme Abendsonne
- Das großzügige Treppenhaus führt vom 1. Obergeschoss hinauf zur Wohnung und bietet durch große Fenster ein helles und einladendes Ambiente.
- Alle Zimmer sind durch die zweifach isolierverglaste Dachfenster lichtdurchflutet und gut belüftet.

- Die Wohnung ist durch das sichtbare Fachwerk mit Holzbalken besonders gemütlich und stilvoll gestaltet
- Lage im Dachgeschoss bedeutet mehr Ruhe und Privatsphäre, da keine direkten Nachbarn darüber.
- Kaminanschluss im Wohn-Essbereich



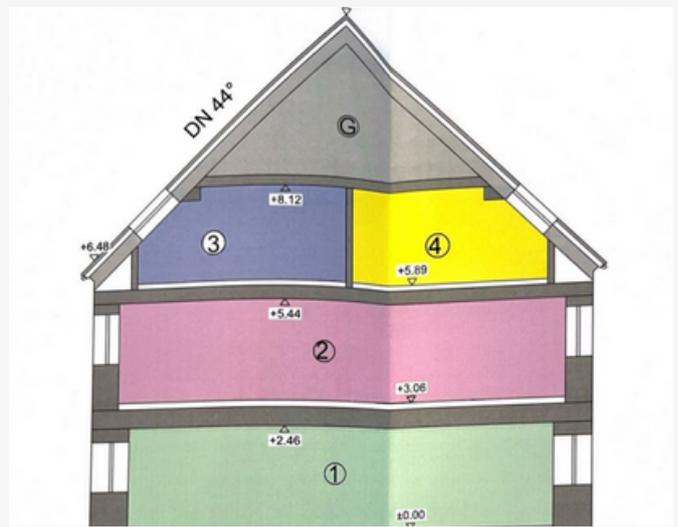


Das Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende **Investitionsmöglichkeit** mit **sofortigem positiven Cashflow**. Es wurde in den **90er Jahren kernsaniert** und seitdem laufend modernisiert, sodass es sich in einem ausgezeichneten Zustand **ohne Sanierungsstau** befindet. Absprachen oder Auflagen für die Sanierungen sind nicht bekannt. Durch die regelmäßige Pflege und Modernisierungen ist keine größere Investition in absehbarer Zeit notwendig. Eine Sonderabschreibung im Rahmen vom Denkmalschutz ist möglich.

Mit einer jährlichen **Miete von 37.920 €** und einem **Kaufpreis von 589.000 €** ergibt sich eine **Mietrendite von etwa 6,40 % oder Faktor 15,5**. Nach Abzug der jährlichen Finanzierungskosten (bei einem Zinssatz von 3,5 % und einer Tilgung von 1,5 %) bleibt ein **positiver Cashflow von 8.470 € pro Jahr**. Dies zeigt, dass das Objekt bereits ab dem ersten Jahr profitabel ist und eine attraktive Rendite bietet.

Die **Finanzierungskonditionen** für diese Immobilie wurden bereits von einer renommierten Bank geprüft. Bei entsprechender **Bonität** und unter Berücksichtigung der individuellen Lebenssituation kann das Haus zu diesen **attraktiven Konditionen vollständig (100%) finanziert** werden. Wir unterstützen Sie gerne und stellen bei Interesse den direkten Kontakt zur Bank her, um Ihnen eine reibungslose und transparente **Abwicklung** zu ermöglichen.

Dieses Objekt stellt somit eine seltene Gelegenheit dar, in ein werthaltiges Mehrfamilienhaus mit stabiler Rendite in Bayern zu investieren, ohne Risiken durch Sanierungsbedarf oder Reparatur.



Die **Aufteilung** des Hauses in **4 separate Wohnungen** ist **nahezu abgeschlossen**. Neue Pläne wurden von einer **Architektin** erstellt, und die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** liegt bereits vor. Ein Entwurf für die **Teilungserklärung** ist ebenfalls vorhanden, sodass der neue Eigentümer lediglich zum Notar gehen muss, um die Teilungserklärung **abzuschließen**. Dabei hat der Käufer die Möglichkeit, die Teilungserklärung individuell anzupassen und **nach eigenen Vorstellungen** zu gestalten.

Aktuell erfolgt die **Abrechnung** der Nebenkosten **unkompliziert pro Kopf**. Alternativ besteht die **Möglichkeit**, eine **digitale Abrechnung über Techem** zu beauftragen – die notwendigen Vorbereitungen dafür sind bereits getroffen.

Die **Mieter übernehmen** eigenständig den **Reinigungsdienst, Winterdienst sowie die Gartenpflege**, was den Verwaltungsaufwand für den Eigentümer auf ein Minimum reduziert.

Dieses durchdachte Konzept sorgt für eine einfache und reibungslose Handhabung – ideal für Investoren, die eine rentable Immobilie mit geringem Aufwand suchen.

Die Lage



PERFEKTE LAGE FÜR DIE NACHHALTIGE VERMIETUNG MIT WERTSTEIGERUNG BEIM NEUEN BMW WERK

STRAUBING - DEGGENDORF - REGENSBURG

Windberg liegt im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen und profitiert von seiner strategischen Nähe zum entstehenden **BMW-Batteriewerk mit 6.000 Arbeitsstellen** in Straßkirchen. Die **Autobahnen A3 und A92** sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen nach **Regensburg, Passau, München und Deggendorf**. Diese Anbindung ist ideal für Arbeitnehmer, die in Straubing arbeiten oder im neuen BMW-Werk oder in der Bundeswehrkaserne tätig sind, was eine hohe und steigende Mietnachfrage garantiert.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung in Windberg und in Hunderdorf, was mit dem **Auto in 3 Minuten** zu erreichen ist, mit **Supermärkten, Apotheken und Restaurants**. Zusätzlich sorgen **Schulen und Kindergärten** für eine familienfreundliche Umgebung, was die Vermietbarkeit der größeren Wohnungen an Familien steigert.

Die Infrastruktur und die wachsende Zahl an Arbeitsplätzen in der Region sorgen für langfristige **Mietensteigerungen und eine Wertsteigerung** der Immobilie, was das Objekt besonders attraktiv für Investoren macht.

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



bernardino.immo@gmail.com



BERNARDINO
REAL ESTATE