

# Exposé

## Wohnung in Mainz

**Exklusive Kapitalanlage in Mainz, renditestark 6,2%,  
Steuroptimiert 5% AfA,**



Objekt-Nr. OM-444115

### Wohnung

Verkauf: **107.000 €**

Ansprechpartner:  
Normen Struck

Im Münchfeld 33  
55122 Mainz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1984	Hausgeld mtl.	187 €
Etagen	7	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

- sehr seltene Gelegenheit
- exklusive Kapitalanlage in guter Lage in Mainz.
- in Top Lage in einem Top gesamt Paket.
- Inklusive Mieter mit hohen Auswahlverfahren wie:
  - vollständige Mieter-Selbstauskunft,
  - Bonitätsprüfung,
  - Schufa-Auskunft,
  - Einkommensnachweise,
  - Vorvermieterbescheinigung mündlich oder schriftlich,
  - gegebenenfalls Bürgschaft von dritten
  - vollständige Mieter-Selbstauskunft,
- Mit Investorenfreundlichen modernen Mietvertrag mit vielen Extras
- nur 107.000€ + 5.000€ Stellplatz =112.000€
- wenn Mieterin auszieht gibt es Potential für 650€/Mo. Kalt zu vermieten
- Bruttomietrendite: 6,20%

Investieren Sie in eine gepflegte, eingerichtete 1-Zimmer-Wohnung in Mainz - Gonsenheim. Die attraktive Lage sowie der gepflegte Zustand des Apartments bieten die ideale Grundlage für ein nachhaltiges, langjähriges, Wertsteigerndes und rentables Investment.

\*\*\*Nach 10 Jahren haben sie zw. 22.000€ und 61.000€ mehr Nettovermögen.

\*\*\*Ca. 100€/Monat mehr Netto können Sie auf Ihrer Lohnabrechnung haben

\*\*\*steigern Sie sofort Ihre Bonität bei den Banken

\*\*\*Sie können noch mehr Immobilien kaufen

\*\*\*Zuzügl. exklusiven Immobilien-Steuerberater/Steuergestaltungs-Experten-Kontakt

\*\*\*Verwalten Sie all Ihre Immobilien über den genannten Top Steuerberater

\*\*\*kaufen Sie so noch mehr steueroptimierte Wohnungen von uns bis Sie gar keine Steuern mehr zahlen müssen auf Ihr Einkommen als Angestellter.

\*\*\*Wir können für Sie die Kaufnebenkosten übernehmen

\*\*\*Ihre Eigenkapitalrendite ist dann im Prinzip unendlich hoch

\*\*\*Persönliche Beratung zu den\*\*\* (Sternenpunkten) von Verkäufer Normen Struck

Wohnfläche: 23 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer, optimal geschnitten

Zustand: gepflegt, vermietet

Kaltmiete: 540€ + 40€ =580,00 € monatlich (6.960€ jährlich)

Hausgeld: 187€ (davon sind 112€ umlegbar)

Steuerlicher Vorteil durch Abschreibung für Abnutzung (AfA):

jährliche AfA 5%. statt üblichen 2%

Beispiel:  $100.000 \text{ €} \times 5\% = 5000 \text{ €}/\text{Jahr}$  statt üblichen 2.000€

Zum Haus: es werden umfangreiche Modernisierungen am Haus getätigt: Steigleitungen sowie die Heizungsleitungen. Die Sonderumlage dafür haben wir bereits bezahlt. Das bedeutet für Sie: Sie kaufen eine Wohnung in einer WEG mit super Zustand.

Fazit:

Diese Wohnung bietet Ihnen eine exzellente Gelegenheit, in eine solide und ertragreiche Immobilie in einer gefragten Lage zu investieren. Profitieren Sie von einer attraktiven Mietrendite, steuerlichen Vorteilen und potenziellen monatlichen Rückzahlungen vom Finanzamt. Profitieren Sie von der Wertsteigerung in der Zukunft und noch mehr Steuervorteilen aus Geldern die Sie selber nie in die WEG eingezahlt haben.

Sichern Sie sich diese Kapitalanlage und legen Sie den Grundstein für Ihre finanzielle Freiheit!

## Ausstattung

Die Wohnung ist an eine junge Doktorin vermietet. Sie ist teilmöbliert.

Schlafbereich mit gemütlichem Bett

Kleiderschrank mit ausreichend Stauraum

Wohnbereich mit Sessel, Esstisch, Stühlen & Beleuchtung

Pantry-Küche

Abschließbarer Kellerraum

Fußboden: Fliesen, Teppich.

Weitere Ausstattung: Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad,

Einbauküche, Barrierefrei, Balkon, Außenstellplatz, Extra Abstellraum im DG, Wasch und Trocknungsraum.

Diese Ausstattung macht die Wohnung besonders attraktiv für alle, die komfortabel und ohne Aufwand wohnen möchten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

\* \* \* \* \* Wer sich dieses exklusive Investment vor anderen Kaufinteressenten sichern möchte, kann sich die PDF Reservierungsvereinbarung runterladen, ausfüllen, schriftlich bestätigen, die Reservierungsgebühr überweisen und dann sichern Sie sich das Objekt und wir stellen die weitere Kommunikation mit den anderen Kaufinteressenten ein!

Die Wohnung wird gekauft wie gesehen.

Es wurde diskutiert eventuell für weitere Maßnahmen für weitere Leitungen eine Sonderumlage zu veranlassen um die Instandhaltungsrücklagen weiterhin hoch zu halten. Die Sonderumlage könnte in Höhe von ca. 3.000€ sein für diese Wohnung.

Impressum

Nadine & Normen Struck eG&R

Schwester-Neri-Str. 2

64807 Dieburg

Kontakt

Telefon: +49-176-20236256

E-Mail: info@familie-struck-immobilien.de

## Lage

Lagebeschreibung: Erstklassiges Wohnen im Herzen des Wissens- und Wirtschaftsstandorts Mainz

Die Immobilie „Im Münchfeld 33“ besticht durch ihre strategisch herausragende Position. Sie vereint ruhiges, gehobenes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zu den wichtigsten Arbeitgebern und Bildungseinrichtungen der Region.

Das akademische Zentrum: Bildung und Innovation vor der Haustür

Die Lage ist geprägt durch ihre unmittelbare Nachbarschaft zum Campus-Cluster der Landeshauptstadt. Dies macht das Objekt besonders attraktiv für Fachkräfte, Dozenten und Forscher:

Johannes Gutenberg-Universität (JGU): Eine der größten und renommiertesten Universitäten Deutschlands ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

Hochschule Mainz: Die Standorte der University of Applied Sciences befinden sich ebenfalls in direkter Nähe und unterstreichen den Charakter des Viertels als akademisches Herz der Stadt.

Universitätsmedizin Mainz: Als einer der größten Arbeitgeber der Region ist das Klinikum optimal angebunden und sichert eine konstant hohe Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

Global Player und Medienstandort: Wirtschaftliche Stärke im Umfeld

Hartenberg-Münchfeld profitiert von der Nähe zu weltweit agierenden Unternehmen, die Mainz zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort machen:

BioNTech: Das weltweit bekannte Biotechnologie-Unternehmen hat seinen Hauptsitz nur wenige Minuten entfernt. Die Strahlkraft dieses Innovationszentrums prägt die gesamte Infrastruktur des Umfelds.

Medienstandort Mainz (ZDF & SWR): Das Sendezentrum des ZDF auf dem Lerchenberg sowie der SWR sind über die hervorragende Verkehrsanbindung (ÖPNV und Straße) in kürzester Zeit erreichbar.

Schott AG & Industriepark: Auch Traditionsunternehmen wie die Schott AG im nahegelegenen Industriebezirk sind schnell erreichbar und tragen zur wirtschaftlichen Stabilität der Wohnlage bei.

Perfekte Vernetzung im Rhein-Main-Gebiet

Die Mobilität ist ein entscheidender Standortvorteil:

Pendler-Komfort: Über die nahen Autobahnanschlüsse (A60/A643) erreichen Sie den Frankfurter Flughafen in ca. 25 Minuten und die Frankfurter Innenstadt in ca. 35 Minuten.

ÖPNV-Exzellenz: Die Anbindung an den Mainzer Hauptbahnhof ist exzellent, was eine schnelle Verbindung in das gesamte Bundesgebiet ermöglicht.

Fazit: Die Adresse „Im Münchfeld 33“ ist weit mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Logenplatz inmitten eines hochdynamischen Umfelds aus Wissenschaft, Medien und zukunftsorientierter Industrie. Eine Investition in diese Lage ist eine Investition in die wirtschaftliche Zukunft von Mainz.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eßbereich

# Exposé - Galerie



kleine Küche und Schrank



Ordentliche Mieterin

# Exposé - Galerie



Ausreichend Platz für 1 Person

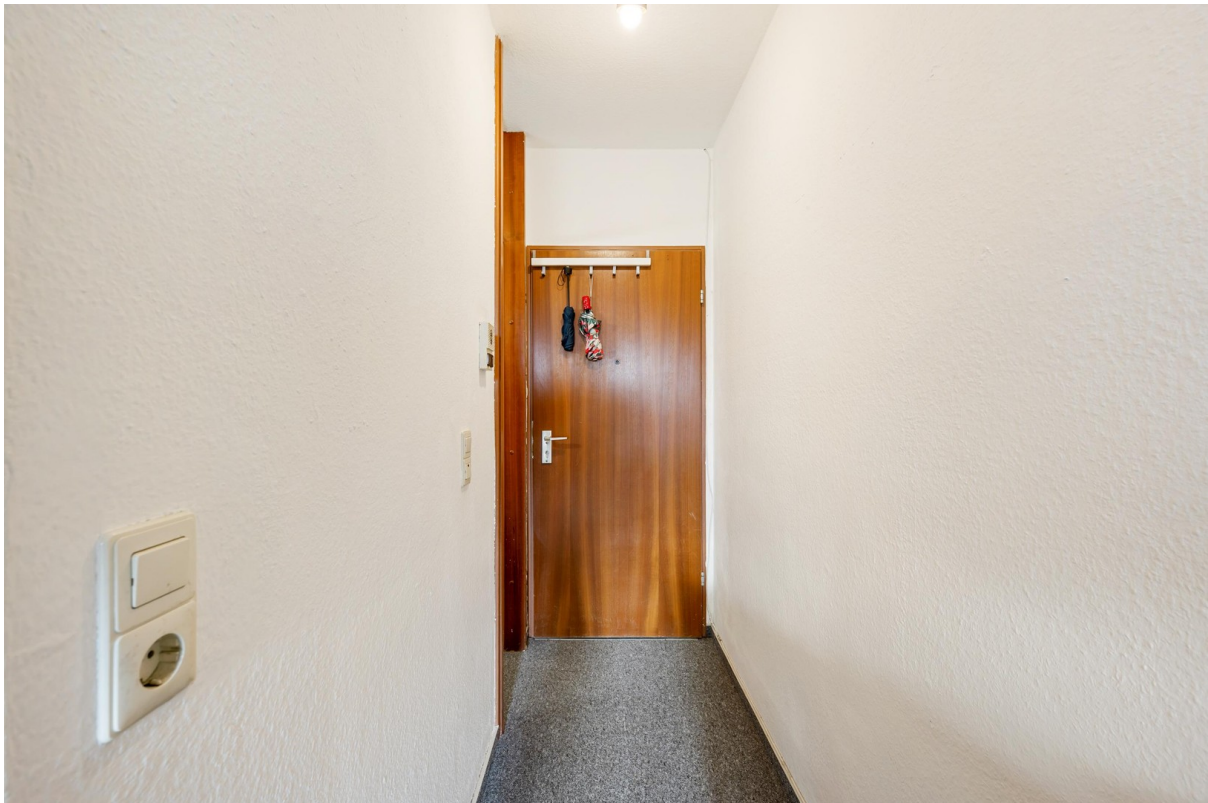


Außreichend Stauraum

# Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Blick nach Draußen

# Exposé - Galerie



Außenansicht





# Exposé - Anhänge

1. Rentabilität Gewinn-Berechnung
2. Rentabilität Übersicht

# Deine Kennzahlen im Überblick

## IST-Situation

Die Eckdaten	
Objekt	Im Münchfeld 33
Wohnungsnummer	172
Einheit	4. OG
Wohnfläche in m2	23
Stellplatz	1
Garage	0
Kaufdatum	01.05.2026
Kaufpreis	112.000 €
Kaufnebenkosten (6,5%)	7.280 €

Finanzierung	
Darlehenssumme	112.000 €
Zins	4,30%
Tilgung	1,00%
Kapitaldienst pro Monat	495 €

Dein Steuervorteil	
Gebäudeanteil	72%
Abschreibungssatz	5,00%
Dein persönlicher Steuersatz	40%
<b>Kaltmiete</b>	<b>580 €</b>
- Bewirtschaftungskosten	-75 €
- Zins	-401 €
- Abschreibung	-358 €
zu versteuernder Cashflow	-254 €
Steuersatz	40%
<b>Mtl. Steuerrückerstattung</b>	<b>102 €</b>

Dein monatlicher Cashflow heute	
Kaltmiete	540 €
+ Stellplatz	40 €
+ Garage	0 €
<b>= Kaltmiete Gesamt</b>	<b>580 €</b>
- nicht umlegbare Bewirt. Kosten	-75 €
- Zinsen	-401 €
- Tilgung	-93 €
= Cashflow vor Steuern	10 €
+ Steuerrückerstattung	102 €
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>112 €</b>
Mietzuschuss	0 €
<b>= Cashflow nach Mietzuschuss</b>	<b>112 €</b>

<b>Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>205 €</b>
<b>Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>2.464 €</b>

<b>Eigenkapitalrendite im 1. Jahr</b>	<b>34%</b>
---------------------------------------	------------

\*maximale mtl. Zuzahlung

## Annahme der Entwicklung in 10 Jahren

Dein monatlicher Cashflow in Jahr 10	
Kaltmiete*	767 €
+ Stellplatz	40 €
+ Garage	0 €
<b>= Kaltmiete Gesamt</b>	<b>807 €</b>
- nicht umlegbare Kosten	-98 €
- Zinsen	-358 €
- Tilgung	-136 €
= Cashflow vor Steuern	61 €
+ Steuervorteil	64 €
<b>= Cashflow nach Steuern</b>	<b>125 €</b>
Mietzuschuss	- €
<b>= Cashflow nach Mietzuschuss</b>	<b>125 €</b>

<b>Vermögensaufbau pro Monat (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>261 €</b>
<b>Vermögensaufbau pro Jahr (Cashflow + Tilgung)</b>	<b>3.138 €</b>

\*Annahme: 3 Mieterhöhungen von je 10% in den nächsten 10 Jahren

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (OHNE Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	112.000
- Restschuld Darlehen	98.365
<b>= Potenzieller steuerfreier Gewinn</b>	<b>13.635</b>
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	8.926 €
+ Mietzuschuss	0
<b>= Netto Gewinn</b>	<b>22.561</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz</b>	<b>7.280</b>
<b>Eigenkapital Rendite</b>	<b>310%</b>
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	31%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	11.706 €

Potenzielle Vermögensentwicklung - 10 Jahre (MIT Wertsteigerung)	
Potenzieller Immobilienwert *	150.519
- Restschuld Darlehen	98.365
<b>= steuerfreier mindest-Gewinn</b>	<b>52.154</b>
+ Cashflow über 10 Jahre abzgl. EK Einsatz	8.926 €
+ Mietzuschuss	0
<b>= Netto Gewinn</b>	<b>61.080</b>
<b>Eigenkapitaleinsatz</b>	<b>7.280</b>
<b>Eigenkapital Rendite</b>	<b>839%</b>
<i>Eigenkapital Rendite p.a.</i>	84%
<i>davon Steuerumwandlung in Vermögen</i>	11.706 €

\* Annahme Inflationsentwicklung pro Jahr

**Disclaimer:** Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die genaue steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung ersetzt keine fundierte steuerliche Fachberatung. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die XXXXX GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.

# Deine Übersicht

Objekt und Kaufdatum	
Adresse	Im Münchfeld 33
Wohnungsnummer	172
Einheit	4. OG
Wohnfläche m²	23
Stellplatz	1
Garage	0
Kaufdatum	01.06.2026

Prognosen	
Kostensteigerung p.a.	2,0%
Wertsteigerung p.a.	3,0%

Kaufpreis und Kaufnebenkosten		
Kaufpreis	112.000,00 €	
Makler	0,00%	0,00 €
Notar	1,00%	1.120,00 €
Grundbuch Amt	0,50%	560,00 €
Grunderwerbssteuer	5,00%	5.600,00 €
Summe Kaufnebenkosten	2026	7.280,00 €

Umlagefähige Kosten	
HausgeldUmlagefähig	0,00 €
Grundsteuer	0,00 €

Soil-Miete pro Monat		
Kaltmiete	540,00 €	
Stellplatzmiete	40,00 €	
Garagenmiete	0,00 €	
Mieterhöhung 1	10%	634,00
Mieterhöhung 2	10%	697,40
Mieterhöhung 3	10%	767,14

Nicht umlagefähige Kosten	
Hausgeld nicht umlagefähiger Teil	75,00 €

Darlehenen	
Eigenkapitaleinsatz	7.280,00 €
Zinssatz	4,30%
Anfängliche Tilgung	1,00%
mtl. Selbstbehalt	0,00 €
Laufzeit bis	2036

Steuern	
AfA Satz	5,00%
Anteil Gebäude an Kaufpreis	72,00%
Grenzsteuersatz	40,00%

Beurkundeter Kaufpreis	112.000 €
------------------------	-----------

Eigenkapital	7.280 €
--------------	---------

Finanzierungsbetrag	112.000 €
---------------------	-----------

Mtl. Bankrate (Zins & Tilgung)	495 €
--------------------------------	-------

Cashflow nach Steuern	112 €
-----------------------	-------

Steuerrückerstattung / mtl.	102 €
-----------------------------	-------

Einmalige Sonderumlage	3.000 €
------------------------	---------

steuerfreier mindesterlös in 10 Jahren	52.154 €
--	----------

minimaler Immobilienwert in 10 Jahren	150.519 €
---------------------------------------	-----------

Restschuld nach 10 Jahren	98.365 €
---------------------------	----------

Tilgung über 10 Jahre	15.342 €
-----------------------	----------

Steuerrückerstattung über 10 Jahren	11.706 €
-------------------------------------	----------

**Disclaimer:** Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die genaue steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung ersetzt keine fundierte steuerliche Fachberatung. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die XXXXX GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden. ■