

Exposé

Wohnung in Bayreuth

2-Zimmer-Wohnung – 4,5 % Rendite, Indexmiete, neue Küche, Stellplatz, hohe Abschreibung!



Objekt-Nr. OM-445091

Wohnung

Verkauf: **237.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Siebenweiber

Sauerbruchstraße 29
95447 Bayreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine frisch vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der Sauerbruchstraße 29, 95447 Bayreuth. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Einheiten und verfügt über ca. 67–68 m² Wohnfläche. Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1971. [OBJ] [OBJ]

Die Wohnung ist seit dem 01.01.2026 vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 890 € pro Monat, vereinbart wurde ein Indexmietvertrag. Damit bietet das Objekt dem Käufer vom ersten Tag an laufende Einnahmen sowie die Chance auf künftige Mietanpassungen im Rahmen der Indexierung.

Vor der Neuvermietung wurde die Wohnung renoviert. Dabei wurden ein neuer Vinylboden verlegt und eine neue Küche eingebaut. Das Bad wurde 2023 komplett renoviert. Auch die Fenster wurden 2015 erneuert und sind doppelt verglast. [OBJ]

Der Grundriss ist praktisch und gut vermietbar: ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, ein separates Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich sowie ein Badezimmer. Ergänzt wird das Angebot durch einen Stellplatz direkt am Haus und ein Kellerabteil. Der Grundriss im Exposé zeigt die klassische und ansprechende Aufteilung der 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia sehr gut. [OBJ] [OBJ]

Rendite / Kapitalanlage

Die Wohnung ist klar als Kapitalanlage interessant.

Bei einer monatlichen Kaltmiete von 890 € ergibt sich eine Jahresnettokaltmiete von 10.680 €.

Wird der Kaufpreis auf eine Bruttorendite von 4,5 % kalkuliert, ergibt sich ein Richtwert von rund 237.300 € Kaufpreis.

Die Immobilie eignet sich damit für Käufer, die eine bereits vermietete Wohnung ohne anfängliches Leerstandsrisiko suchen.

Besonders interessant ist auch die steuerliche Seite: Für die Wohnung liegt ein Gutachten zur Restnutzungsdauer von 16 Jahren vor. Dadurch kann sich – abhängig von steuerlicher Anerkennung, Aufteilung zwischen Gebäude- und Bodenwert sowie der persönlichen Steuersituation des Käufers – ein erhöhtes Abschreibungspotenzial auf den Gebäudeanteil ergeben. Das kann die Rendite nach Steuern zusätzlich verbessern.

Ausstattung

- ca. 67 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 1.Obergeschoss
- Loggia / Balkon
- neue Küche
- neuer Vinylboden
- modernisiertes Bad
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- Stellplatz
- Kellerabteil
- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 12 Einheiten

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

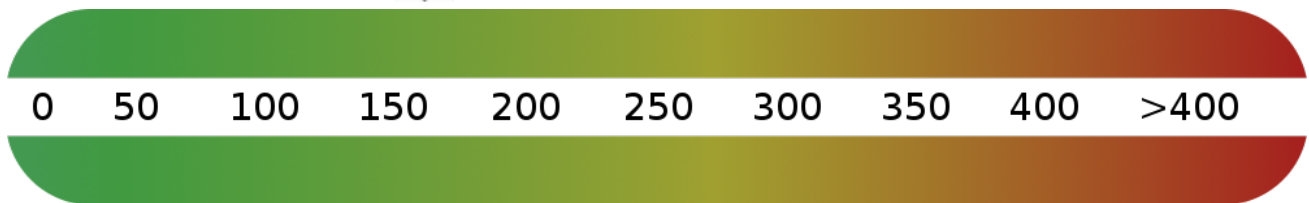
Die Wohnung befindet sich im Bayreuther Stadtteil Meyernberg. Die Lage bietet eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen und alltagstauglicher Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und Stadtbusanbindung befinden sich in der näheren Umgebung. Auch aus Vermietersicht ist dies ein solider Standort mit guter Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	164,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



neue Küche

Exposé - Galerie



Balkon / Loggia



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Neuer Waschtrockner



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



neue Küche



Zugang vom Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

