

Exposé

Dachgeschosswohnung in Neutraubling

Bezugsfertig! Helle und moderne 3 Zimmer Wohnung in top Lage in Neutraubling



Objekt-Nr. **OM-445418**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **324.800 €**

Ansprechpartner:
Familie Bernardino
Telefon: 0155 65632761

93073 Neutraubling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,10 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	23,10 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	222 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Neutraubling besticht durch lichtdurchflutete Räume, eine funktionale Grundrissgestaltung und eine behagliche Wohnatmosphäre. Auf rund 88 m² Wohnfläche bietet sie großzügige Raumverhältnisse und ist gleichermaßen geeignet für Paare wie auch kleinere Familien, denen Komfort, Ruhe und eine gute Verkehrsanbindung wichtig sind.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gut gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich acht Einheiten aus dem Baujahr 1980. Im Jahr 2026 wurde die Wohnung einer umfassenden Modernisierung unterzogen und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und optisch sehr ansprechenden Zustand. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet sich dabei mit einer hochwertigen Aufwertung in optischer wie technischer Hinsicht.

Im Zuge der Modernisierung wurde unter anderem ein neuer Vinylboden in heller Eichenoptik eingebracht sowie Wände und Decken vollständig neu gestrichen. Auch das Tageslichtbad wurde sowohl optisch als auch funktional überarbeitet und präsentiert sich heute in einem modernen und gepflegten Erscheinungsbild. Die Fliesen wurden fachgerecht lackiert, alle Sanitärobjekte und Armaturen komplett erneuert, was zu einem harmonischen und stimmigen Gesamtbild führt. Dank des vorhandenen Fensters wirkt das Bad offen und freundlich und bietet im täglichen Gebrauch einen angenehmen Komfort.

Darüber hinaus wurden sämtliche Heizkörper neu lackiert und fügen sich nun nahtlos in das modernisierte Erscheinungsbild der Wohnung ein. Ein weiterer Schwerpunkt der Maßnahmen lag auf der Erneuerung der Elektroinstallation: Steckdosen, Schalter, FI-Schutzschalter, Sicherungen sowie der Überspannungsschutz wurden modernisiert. Abschließend wurde ein E-Check durchgeführt. Alle Arbeiten erfolgten fachgerecht durch qualifiziertes Fachpersonal.

Den zentralen Mittelpunkt der Wohnung bildet der große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Südbalkon. Großformatige Fensterflächen sorgen für ein helles und einladendes Ambiente, während der Balkon den Innenbereich angenehm nach außen verlängert und einen geschützten Freisitz mit hohem Wohlfühlfaktor bietet. Vervollständigt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer sowie eine separate Küche mit unmittelbar anschließendem Abstellraum.

Zur Wohnung gehört ein eigener, großzügiger Kellerraum mit ca. 17 m². Ein Stellplatz im Stellplatzhof kann optional für 25,00 € monatlich dazugemietet werden. Die entsprechende Miete wird vollständig der Instandhaltungsrücklage des Hauses zugeführt und leistet damit einen wertvollen Beitrag zur langfristigen Substanzerhaltung der Gesamtimmobilie.

Auch das Gebäude selbst befindet sich in einem sehr ordentlichen und kontinuierlich gewarteten Zustand. In den zurückliegenden Jahren wurden bereits vielfältige Maßnahmen am Haus umgesetzt. So wurden 2012 dreifach verglaste Kunststofffenster inklusive Rollläden eingebaut, 2013 die Gas-Zentralheizung erneuert und eine Solaranlage installiert. Im Jahr 2023 wurde zusätzlich eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut. Ende 2025 erfolgte der Austausch der Haustür sowie der Briefkastenanlage, 2026 wurde darüber hinaus der Warmwasserspeicher erneuert. Diese Maßnahmen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Anlage sowie das konsequente Bestreben nach Werterhalt und nachhaltiger Instandhaltung.

Insgesamt stellt diese bezugsfreie Wohnung ein attraktives Gesamtpaket dar – mit großzügigem Wohnraum, geschmackvoller Modernisierung, technisch aufgewertetem Standard und solider Gebäudesubstanz in ruhiger Lage von Neutraubling – provisionsfrei und ab sofort verfügbar.

Weitere Informationen und Bildmaterial entnehmen Sie bitte dem Exposé sowie dem Zusatzdokument für Kapitalanleger.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung liegt in der Keplerstraße 25 in Neutraubling – einem der gefragtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorte im Landkreis Regensburg. Die Lage punktet mit einem ruhigen Wohnumfeld, einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen relevanten Einrichtungen des Alltags. Besonders für Familien und Berufstätige vereint Neutraubling auf ideale Weise Alltagskomfort, Lebensqualität und sehr gute Erreichbarkeit.

Ein echtes Highlight ist die ausgezeichnete Nahversorgung: Der Kaufpark Neutraubling ist in lediglich 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen und gehört zu den bedeutendsten Einkaufszentren der Region. Mit mehr als 60 Fachgeschäften, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben ist nahezu jeder Bedarf gedeckt – vom schnellen Alltagseinkauf bis zur umfassenden Versorgung.

Auch als Arbeitsstandort weiß Neutraubling zu überzeugen. Die Krones AG ist in rund 3 Minuten mit dem Auto erreichbar, das BMW Werk Regensburg in etwa 7 Minuten. Pendler schätzen zudem den Bahnhof Obertraubling, der in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.

Ein weiterer Vorzug ist der hohe Freizeitwert der näheren Umgebung: Der Guggenberger See liegt nur ca. 6 Minuten mit dem Fahrrad entfernt und lädt zu Baden, Sonnenbaden, Spaziergängen, Laufrunden oder entspannten Stunden am Wasser ein – Erholung direkt vor der Haustür.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Der nächste Kindergarten ist in 3 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Josef-Hofmann-Grundschule Neutraubling (Schulstraße 1) liegt ca. 3 Minuten mit dem Auto bzw. 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe: Realschule (3 Minuten Fahrrad), Gymnasium (1 Minute Fahrrad) und Mittelschule (1 Minute Fahrrad).

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die A3-Auffahrt ist in nur 4 Minuten erreichbar – Regensburg sowie überregionale Ziele wie Straubing sind damit schnell und komfortabel angebunden. Die Regensburger Innenstadt ist je nach Verkehrslage in rund 15-20 Minuten zu erreichen.

Die Keplerstraße 25 in Neutraubling bietet insgesamt eine außergewöhnlich starke Kombination aus Einkaufsnähe, namhaften Arbeitgebern, kurzen Schulwegen, hoher Freizeitqualität und schneller Verkehrsanbindung – ein Standort, der im Alltag wirklich überzeugt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie

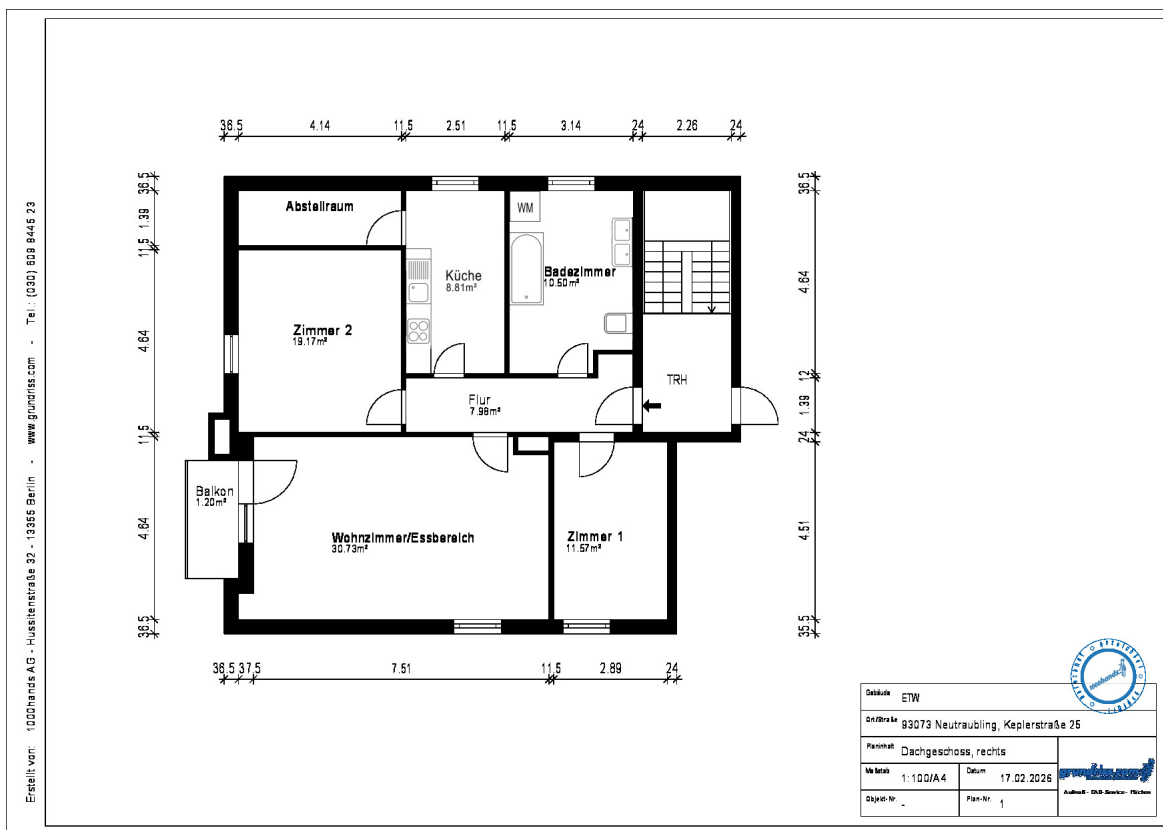


Süd-Balkon



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Für Kapitalanleger

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG IN NEUTRAUBLING



Keplerstraße 25
93073 Neutraubling

324.900 €

Diese frisch modernisierte 3-Zimmer Wohnung in Neutraubling ist ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, eine angenehme Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen. Die hellen Räume, der praktische Grundriss sowie der nach Süden ausgerichtete Balkon sorgen für eine Wohnqualität, die sich im Alltag sofort bemerkbar macht. In ruhiger und zugleich gut angebundener Lage genießen Sie eine harmonische Mischung aus Komfort und Lebensnähe – perfekt zum Ankommen, Wohlfühlen und Gestalten.

AUSSTATTUNGEN:



88 m²
Wohnfläche



modernisierte
Wohnung



Stellplatz im
Stellplatzhof



3 Zimmer



Süd- Balkon



Guggenberger See



Badezimmer mit
Fenster



Dachgeschoss
Etage 2



Autobahn A3
(4 Minuten)



DIE WOHNUNG

Diese Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1980 wurde im Jahr 2026 umfassend modernisiert. Heute präsentiert sie sich in einem modernen Zustand und verbindet eine attraktive Raumaufteilung mit einer hochwertigen optischen und technischen Aufwertung.

Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem ein neuer Vinylboden in heller Eichenoptik verlegt, Wände und Decken frisch gestrichen sowie das Tageslichtbad mit neuen Sanitärobjekten und Armaturen aufgewertet. Auch sämtliche Heizkörper wurden neu lackiert und sorgen nun für ein stimmiges und gepflegtes Gesamtbild.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Erneuerung der elektrischen Ausstattung. Steckdosen, Schalter, FI-Schutzschalter, Sicherungen und Überspannungsschutz wurden modernisiert; zusätzlich wurde ein E-Check durchgeführt. Sämtliche Maßnahmen wurden fachgerecht durch qualifiziertes Fachpersonal ausgeführt.

Zur Wohnung gehören ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Südbalkon, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine Küche mit Abstellraum sowie ein Tageslichtbad. Ein ca. 17 m² großes Kellerabteil und die Möglichkeit zur optionalen Anmietung eines Stellplatzes runden das Angebot ab.





DAS WOHN- UND ESSZIMMER

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet mit rund 30,7 m² das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine offene, einladende Atmosphäre.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein helles Wohngefühl, das den Raum besonders freundlich wirken lässt. Hier entstehen ideale Voraussetzungen für einen harmonischen Lebensmittelpunkt, an dem Wohnen, Essen und gemeinsames Beisammensein auf angenehme Weise miteinander verbunden werden.

Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum zusätzlich und schafft einen schönen Übergang ins Freie. Ob entspannter Start in den Tag oder ruhiger Ausklang am Abend – dieser Bereich bietet ein Wohnambiente, das Großzügigkeit, Licht und Wohnkomfort gelungen miteinander vereint.





DIE KÜCHE

Die separate Küche bietet eine angenehme räumliche Trennung vom Wohnbereich und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Küchenplanung. Sie verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und eine gute Belüftung sorgt, wodurch ein angenehmes Arbeitsumfeld entsteht.

Ein besonderes Highlight: direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der sich ideal als Speisekammer, Vorratsfläche oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Damit bietet die Küche nicht nur funktionale Voraussetzungen für den Alltag, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept mit kurzen Wegen und zusätzlichem Nutzwert.



*die abgebildete Küche dient nur zu Veranschaulichungszwecken



SCHLAFZIMMER

Das großzügig geschnittene Schlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleiderschrank sowie weitere Möbel und schafft damit ideale Voraussetzungen für einen komfortablen Rückzugsort. Durch den guten Zuschnitt lässt sich der Raum harmonisch und flexibel einrichten, ohne an Offenheit zu verlieren.

Die angenehme Größe und die ruhige Wirkung des Zimmers machen es zu einem idealen Ort für Erholung und Entspannung. Hier entsteht eine wohnliche Atmosphäre, die Geborgenheit vermittelt und beste Voraussetzungen für einen entspannten Alltag schafft.





KINDERZIMMER / BÜRO

Das zweite Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Dank des praktischen Zuschnitts lässt sich der Raum flexibel gestalten und an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Ob als liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer, konzentrierter Arbeitsbereich oder ruhiger Rückzugsort – dieses Zimmer fügt sich ideal in ein modernes Wohnkonzept ein. Natürliches Licht und eine angenehme Raumwirkung schaffen auch hier eine helle und freundliche Atmosphäre.





DAS BADEZIMMER

Das Tageslichtbad wurde im Rahmen der umfassenden Modernisierung im Jahr 2026 sowohl optisch als auch funktional aufgewertet und präsentiert sich heute in einem modernen, zeitgemäßen Zustand.

Die Fliesen wurden fachgerecht lackiert, sämtliche Sanitärobjekte und Armaturen erneuert, wodurch ein stimmiges und ansprechendes Gesamtbild entstanden ist. Die Badewanne mit faltbarer Duschtrennung verbindet die Möglichkeit zum entspannten Baden mit dem Komfort einer Regendusche.

Dank des Fensters wirkt das Badezimmer hell und freundlich und bietet zugleich ein angenehmes Maß an Komfort im Alltag. Die gelungene Kombination aus Funktionalität, frischer Optik und durchdachter Ausstattung macht diesen Bereich zu einem überzeugenden Bestandteil der Wohnung.



SÜD- BALKON

Der überdachte Balkon mit Südausrichtung bietet einen geschützten und angenehmen Außenbereich, der den Wohnraum sinnvoll erweitert. Dank der windgeschützten Lage lässt sich dieser Bereich besonders gut nutzen – ob für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Sonnenstunden oder einen ruhigen Ausklang des Tages. So entsteht ein attraktiver Rückzugsort im Freien mit hohem Wohlfühlfaktor.



KELLER

Die Wohnung bietet Ihnen einen eigenen 17 m² großen Kellerraum mit ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände oder Vorräte.

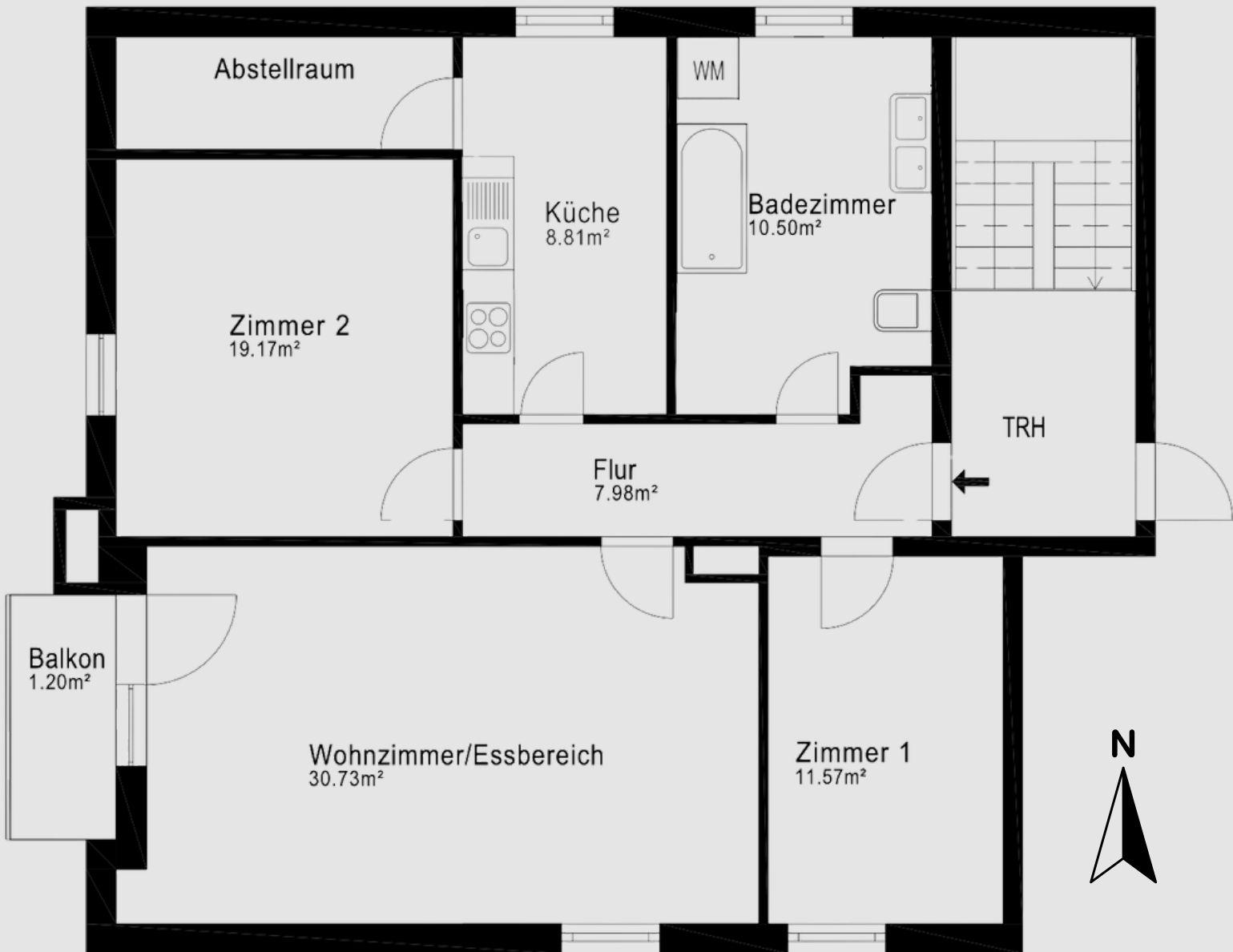


PARKEN

Ein Stellplatz kann optional für 25,00 € monatlich angemietet werden. Die hierfür anfallende Miete fließt in die allgemeinen Rücklagen des Hauses und dient somit unmittelbar dem Erhalt und der nachhaltigen Pflege der Gesamtimmobilie. Damit bietet der Stellplatz nicht nur einen praktischen Mehrwert im Alltag, sondern leistet zugleich einen sinnvollen Beitrag zur langfristigen Werterhaltung des Hauses.



3-4 ZIMMER
88 QM





DAS HAUS

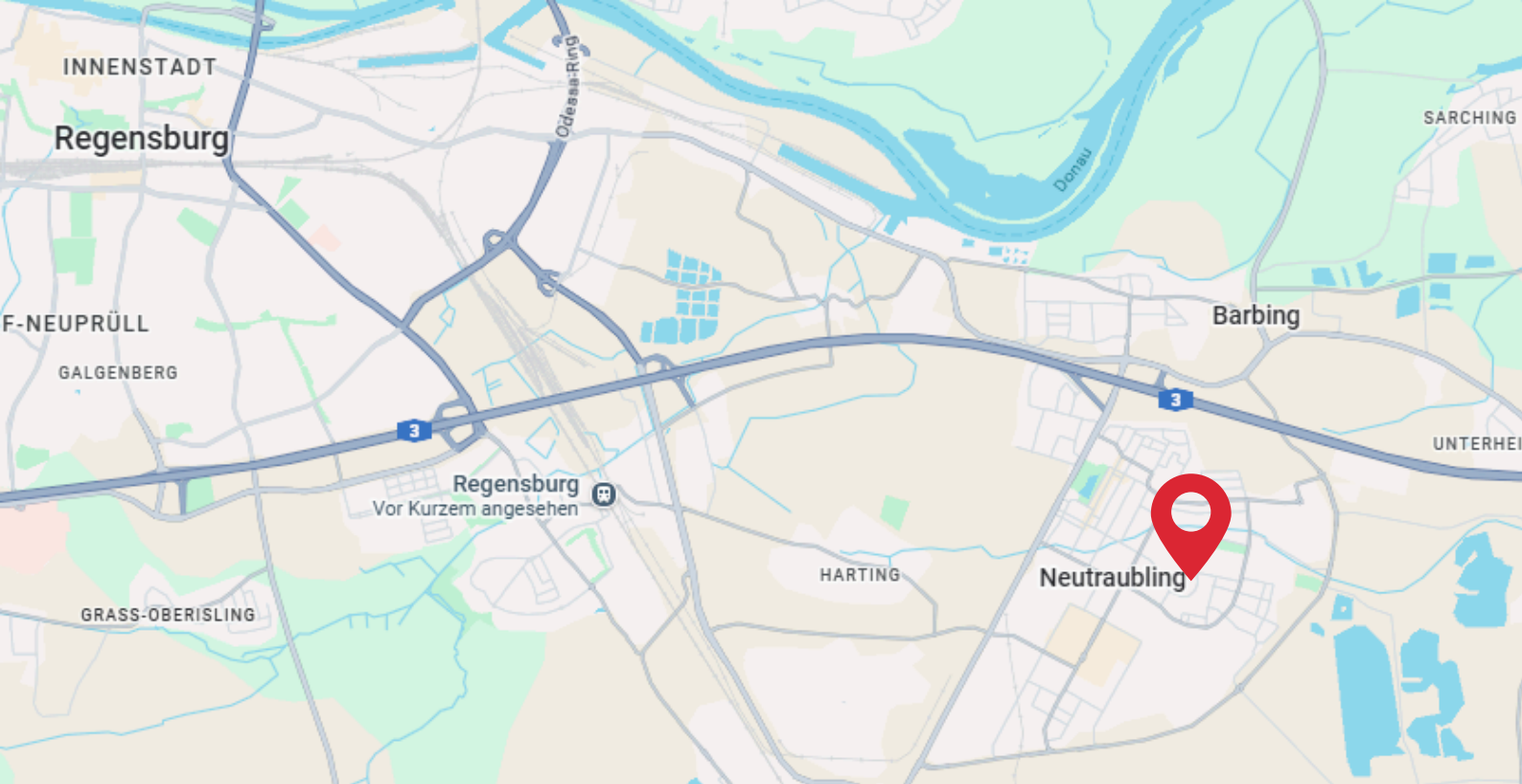
Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich acht Parteien aus dem Jahr 1980. Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt in einem sehr ordentlichen und laufend instand gehaltenen Zustand – ein Aspekt, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristige Sicherheit und Werthaltigkeit schafft.

In den vergangenen Jahren wurden zentrale Bestandteile des Gebäudes bereits modernisiert. So wurden 2012 unter anderem dreifach verglaste Kunststofffenster inklusive Rollläden verbaut, 2013 die Gaszentralheizung erneuert und eine Solaranlage installiert. Zusätzlich wurde 2023 eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut, und erst Ende 2025 erfolgte die Erneuerung der Haustür sowie der Briefkastenanlage. 2026 wurde der Warmwasserspeicher der Heizung erneuert. Diese Maßnahmen unterstreichen den hohen Anspruch an Pflege und Instandhaltung innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, großzügigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ebenso sind ein gemeinschaftlicher Kellerraum, ein Fahrradraum sowie ein Trockenraum vorhanden. Ein Stellplatz im Stellplatzhof kann vom Mieter für 25 € im Monat angemietet werden. Die Stellplatzmiete fließt direkt in die Rücklagen des Hauses.

Insgesamt überzeugt das Gebäude durch sein gepflegtes Erscheinungsbild, die überschaubare Hausgemeinschaft und die solide Bauqualität – eine ideale Basis für nachhaltiges Wohnen und Investieren.





Die Keplerstraße 25 liegt in Neutraubling – einem der stärksten Wohn- und Wirtschaftsstandorte im Landkreis Regensburg. Die Lage überzeugt durch ein ruhiges Wohnumfeld, eine hervorragende Infrastruktur sowie kurze Wege zu Einkauf, Bildung, Freizeit und Arbeit. Dank der schnellen Anbindung an die A3 und der guten Erreichbarkeit Regensburgs ist der Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv.



Täglicher Bedarf

Kaufpark Neutraubling

ca. 5 Min. mit dem Fahrrad
über 60 Fachgeschäfte,
Dienstleister und Gastronomie



Freizeit & Naherholung

Guggenberger See

ca. 6 Min. mit dem Fahrrad
ideal für Erholung, Sport und
Spaziergänge



Bildung & Betreuung

Kindergarten

ca. 3 Min. mit dem Fahrrad

Josef-Hofmann-Grundschule

ca. 3 Min. mit dem Auto / 5 Min. mit
dem Fahrrad

Realschule

ca. 3 Min. mit dem Fahrrad

Gymnasium / Mittelschule

jeweils ca. 1 Min. mit dem Fahrrad



ÖPNV & Anbindung

Bahnhof Obertraubling

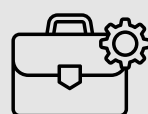
ca. 10 Min. mit dem Auto

Autobahn A3

ca. 4 Min. mit dem Auto

Innenstadt Regensburg

ca. 15–20 Min. mit dem Auto



Arbeit &

Wirtschaftsstandort

Krones AG

ca. 3 Min. mit dem Auto

BMW Werk Regensburg

ca. 7 Min. mit dem Auto



Medizinische Versorgung

Ärzte, Apotheken und weitere
Gesundheitsangebote

ca. 8 Min mit dem Fahrrad

INVESTITIONSSTANDORT REGENSBURG

Ein Anker der Stabilität und Wachstumsmotor im Süden Deutschlands

Platz 8

Gesamtranking Deutschland
(Top 10 von 400 Regionen)



Platz 1

Demografie & Bevölkerung
(Bundesweiter Spitzenreiter)

Dynamik

Rang 5

Stärke

Rang 12

Arbeitsmarkt

Rang 13

Innovation

Rang 21

Regensburg verbindet erstklassige wirtschaftliche Substanz mit der besten demografischen Perspektive Deutschlands. Mit einem Dynamikrang von 5 wächst die Stadt schneller als fast jede andere Region und sichert Immobilieninvestoren durch langfristige Wertsteigerung und krisenfeste Mietnachfrage ab.

Nachfragefundament: Demografie #1

Regensburg belegt bundesweit Platz 1 in der Demografie – ein starkes Signal für Zuzug, eine attraktive Altersstruktur und damit langfristige Wohnraumnachfrage.

Solide Beschäftigungsbasis: Arbeitsmarkt #13

Ein Top-Ranking im Arbeitsmarkt spricht für stabile Beschäftigung, hohe Standortbindung und eine robuste Basis für Vermietbarkeit.

Zukunftsfähigkeit: Wettbewerb & Innovation #21

Die Platzierung im Bereich Innovation/Wettbewerb unterstreicht Wachstumsfähigkeit und Standortqualität – ein wichtiger Treiber für nachhaltige Nachfrage.

Seltene Kombi: Stärke #12 + Dynamik #5

Regensburg ist nicht nur heute stark (Stärke), sondern entwickelt sich auch sehr positiv (Dynamik). Diese Kombination spricht für stabile Rahmenbedingungen plus zusätzliches Potenzial.





BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 324.900€ - provisionsfrei
- Dachgeschosswohnung (2. Obergeschoss)
- 3 Zimmer mit Südbalkon – Grundriss flexibel anpassbar auf 4 Zimmer
- Wohnfläche ca. 88 m²
- Nutzfläche ca. 23 m² (17m² Keller + 5m² Vorrastraum)
- Bezugfrei: ab sofort
- Stellplatz für 25 €/Monat anmietbar – die Miete wird vollständig der Instandhaltungsrücklage des Hauses zugeführt
- Gas-Zentralheizung, Energieeffizienzklasse D
- 3-Fach verglaste Kunststofffenster und Rollläden erneuert (2012)
- Gas-Zentralheizung erneuert (2013)
- Solaranlage verbaut (2013)
- Wasserenthärtungsanlage verbaut (2023)
- Haustüre und Briefkastenanlage erneuert (2025)
- Warmwasserspeicher erneuert (2026)
- Hausgeld: 223€ inkl. Rücklagen - davon 43€ nicht umlegbar
- Instandhaltungsrücklage: 5.354 € gesamt -davon anteilig (134/1000) ca. 719 €

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG IN NEUTRAUBLING



Keplerstraße 25
93073 Neutraubling



324.900 €

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Wohnung auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

verkauf@bernardino-immo.de

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:

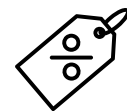
+49 155 65632761

Familie Bernardino

UNTERLAGEN FÜR KAPITALANLEGER



Keplerstraße 25
93073 Neutraubling



324.900 €

WOHNQUALITÄT TRIFFT LEBENSGEFÜHL MODERNISIERTE 3 ZIMMER-WOHNUNG MIT SÜDBALKON IN NEUTRAUBLING

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Neutraubling bietet Kapitalanlegern eine überzeugende Kombination aus gefragter Wohnungsgröße, guter Vermietbarkeit und langfristigem Entwicklungspotenzial. Der durchdachte Grundriss, helle Räume und der sonnige Südbalkon schaffen eine nachhaltige Wohnqualität und machen das Objekt zu einer interessanten Kapitalanlage in gut angebundener Lage.

ECKDATEN:



ca. 88 m²
Wohnfläche



modernisierte
Wohnung



Stellplatz vor
dem Haus



3 Zimmer



Süd- Balkon



Guggenberger See



Badezimmer mit
Fenster



Dachgeschoss
Etage 2



Autobahn A3
(4 Minuten)

Cashflow-Berechnung - Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

Eckdaten

Objektadresse:	Keplerstraße 25, 93073 Neutraubling
Wohnung Nr.:	DG Rechts
PKW-Stellplatz:	1 (kann angemietet werden)
Wohnfläche:	88,00m ²
Baujahr:	1980

Kaufpreis und Kaufnebenkosten

Kaufpreis		324.900€
pro m ²		3.692€
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50%	4.874€
Grundbuchamt	0,50%	1.625€
Grunderwerbsteuer	3,50%	11.372€
Summe	5,50%	17.870€

Gesamtinvestitionskosten 342.770€

Finanzierung

Darlehenssumme vom Kaufpreis in %	100,00%
Darlehenssumme	324.900€
Eigenkapitalbedarf	17.870€
Zinssatz	3,50%
Tilgung	1,50%
Kapitaldienst pro Monat	1.354€

Abschreibung (AfA)

Restnutzungsdauer in Jahren		25
AfA-Satz		4%
Gebäudeanteil	80%	259.920€
Grund - und Bodenanteil	20%	64.980€

mtl. Cashflow-Berechnung

Kaltmiete	1.050€
Kaltmiete/m ²	12€
Bruttomietrendite	3,88%
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20€
-Instandhaltungsrücklage	23€
-Zinsen	948€
-Tilgung	406€
=Cashflow vor Steuer	-347€
+Steuererstattung	329€

IST Cashflow nach Steuern p.M. -17€

In 3 Jahren ist eine Mieterhöhung von
20% auf insgesamt 1260 Euro möglich.
Eine Erhöhung **um 210 Euro**

3J. Cashflow nach Steuern p.M. 193€

Steuern (Nebenrechnung)

Kaltmiete	1.050€
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20€
-Zinsen	948€
-Abschreibung (AfA)	866€
=zu versteuernder Cashflow	-784€
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-329€

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 steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung stellt daher keine steuerliche Beratung dar und ersetzt eine fundierte steuerliche Fachberatung nicht. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die Bernardino GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.

Ein Stellplatz direkt vor dem Haus kann zusätzlich für 25 € monatlich angemietet werden. Die daraus resultierenden Einnahmen fließen unmittelbar in die Rücklagen des Hauses und stärken damit langfristig die wirtschaftliche Substanz der Gesamtimmobilie.



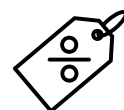
BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 324.900€ - provisionsfrei
- Dachgeschosswohnung (2. Obergeschoss)
- 3 Zimmer mit Südbalkon – Grundriss flexibel anpassbar
- Wohnfläche ca. 88 m²
- Nutzfläche ca. 23 m² (17m² Keller + 5m² Vorrastraum)
- Bezugfrei: ab sofort
- Stellplatz für 25 €/Monat anmietbar – die Miete wird vollständig der Instandhaltungsrücklage des Hauses zugeführt
- Gas-Zentralheizung, Energieeffizienzklasse D
- 3-Fach verglaste Kunststofffenster und Rollläden erneuert (2012)
- Gas-Zentralheizung erneuert (2013)
- Solaranlage verbaut (2013)
- Wasserenthärtungsanlage verbaut (2023)
- Haustüre und Briefkastenanlage erneuert (2025)
- Warmwasserspeicher erneuert (2026)
- Hausgeld: 223€ inkl. Rücklagen - davon 43€ nicht umlegbar
- Instandhaltungsrücklage: 5.354 € gesamt -davon anteilig (134/1000) ca. 719 €

UNTERLAGEN FÜR KAPITALANLEGER



Keplerstraße 25
93073 Neutraubling



324.900 €

Bei Fragen zur Kalkulation oder zur Immobilie stehen wir Ihnen
gerne zur Verfügung:

E-Mail:

verkauf@bernardino-immo.de

Telefon & WhatsApp:

+49 155 65632761

Familie Bernardino