

Exposé

Wohnung in Kaiserslautern

**7,7 % Rendite · 1-Zi-Apartment Kaiserslautern,
vermietet bis 2029**



Objekt-Nr. OM-451751

Wohnung

Verkauf: **40.000 €**

Ansprechpartner:
Kim Eric Trinh

Weilerbacher Straße 91
67661 Kaiserslautern
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1991	Energieträger	Öl
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	19,28 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

7,7 % Bruttorendite heute. Mit Luft auf 12 %. Fest vermietet bis Anfang 2029.

Wichtig vorab:

Verkauft wird NICHT eine einzelne Wohnung.

Verkauft wird das komplette 3er-Paket über eine kleine UG (Share Deal).

Gesamtpreis 120.000 € – rechnerisch 40.000 € pro Wohnung.

Wer ein Cashflow-Asset für den Bestandsaufbau sucht: weiterlesen!

Warum diese Rendite überhaupt drin ist:

Wir haben das Objekt in einer kritischen Phase gekauft, als im Haus ziemliches Chaos herrschte. Inzwischen hat die neue Hausverwaltung aufgeräumt: neue Fassade, problematische Mieter raus, klare Strukturen.

Heute steht eine saubere Firmenstruktur (eine UG) und alle drei Wohnungen sind in einem einzigen Mietvertrag an eine Firma fest bis 31.01.2029 vermietet.

Im Mietvertrag ist geregelt: Vermieter ist nicht für Renovierung oder Instandhaltung zuständig. Egal was bis 2029 passiert: Du kassierst nur dein Geld, sonst nichts.

Im Anschluss stehen aber sicherlich Renovierungen an.

Die Zahlen ohne Schönfärberei:

$3 \times 19,28 \text{ m}^2 \cdot 3 \times 245 \text{ €} = 735 \text{ € Monatsmiete}$

Angebotspreis Share Deal (komplette UG): 120.000 €

Bruttorendite (Ist): 7,7 %

Nach Mietvertragsende + Renovierung: ca. 400 €/Wohnung Kaltmiete marktüblich → ca. 12 % Bruttorendite

Die UG dazu:

Saubere, leere Bilanz. Nur die drei Wohnungen drin – keine Altgeschäfte, keine Autos, keine Angestellten.

Ursprünglich für Fix-and-Flip-Deals aufgesetzt, dazu kam es nie.

Du übernimmst eine fertige Struktur – nutzbar für Fix-and-Flip oder als vermögensverwaltende, gewerbesteuerbefreite UG.

Ausstattung

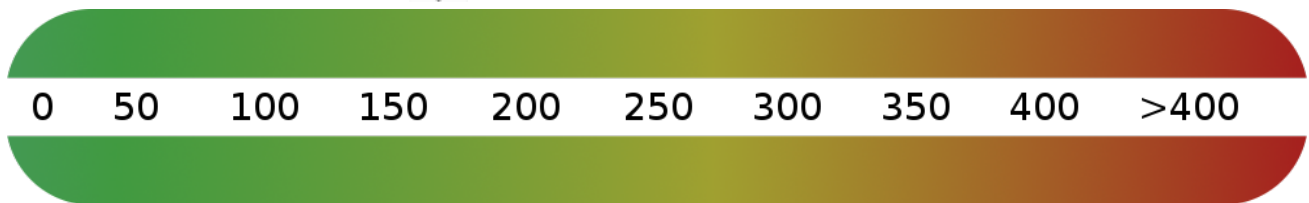
Fußboden:
Laminat

Lage

Die Lage: Weilerbacher Straße in Kaiserslautern. Kein Filetstück. Aber genau die Lage, die liefert, wofür Anleger hier sind: stabile Mieter, hohe Rendite, wenig Konkurrenz.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	169,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Bad im bewohnten Zustand



Wohnung im bewohnten Zustand

Exposé - Galerie



Frontansicht, rechteHaushälfte

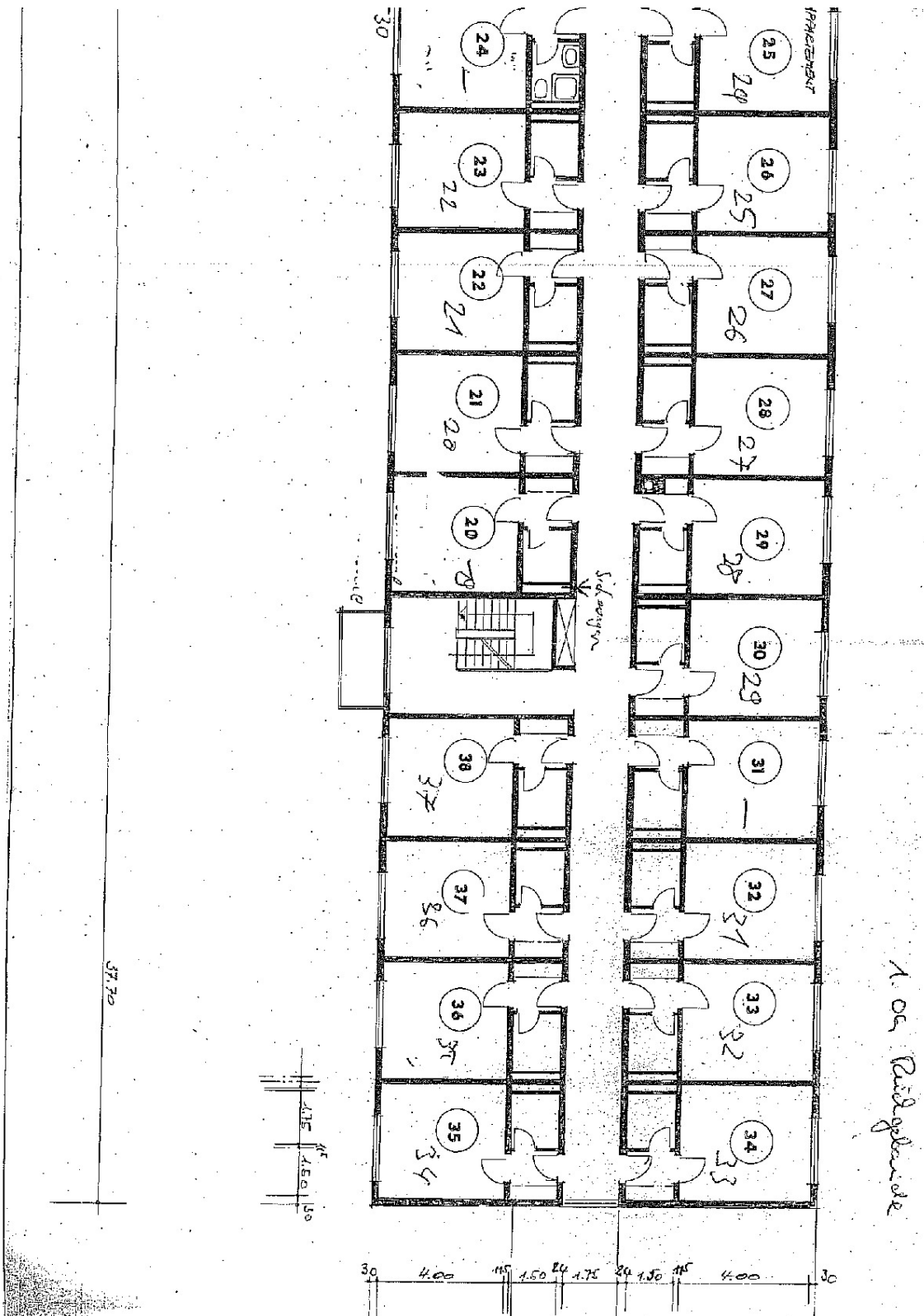
Interessiert? Dann schauen Sie auf unsere Website



<https://k-town-invest.lovable.app/>

Website

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

