

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Neutraubling

**Sofort bezugsfertig! Modernisierte, lichtdurchflutete 3-Zi.-Wohnung in top Lage in Neutraubling**



Objekt-Nr. **OM-462807**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **324.998 €**

Ansprechpartner:  
Familie Bernardino

93073 Neutraubling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,25 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	23,40 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	223 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung in Neutraubling – modernisiert und frei

Im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit acht Einheiten liegt diese gepflegte Wohnung, die 2026 umfassend modernisiert wurde. Sie verfügt über rund 88 m<sup>2</sup> und ist derzeit als 3-Zimmer-Wohnung geschnitten. Mit wenig Aufwand lässt sich ein viertes Zimmer schaffen.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der Wohn- und Essbereich, der zum überdachten Südbalkon hin ausgerichtet ist. Über große Fenster gelangt reichlich Tageslicht in den Raum. Hinzu kommen ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiterer Raum mit variabler Nutzung, eine separate Küche und ein direkt anschließender Abstellraum.

### Modernisierungen 2026

Im Jahr 2026 wurden folgende Arbeiten von Fachbetrieben ausgeführt: ein neuer Vinylboden in heller Eichenoptik sowie frisch gestrichene Wände und Decken. Im Tageslichtbad kamen komplett neue Sanitärobjekte und Armaturen hinzu. Ein Teil der Elektroinstallation wurde erneuert – konkret Steckdosen, Lichtschalter, FI-Schutzschalter, Sicherungen und Überspannungsschutz. Den Abschluss bildete ein E-Check.

### Maßnahmen am Gebäude

2012 – Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden

2013 – Gas-Zentralheizung erneuert

2013 – Solaranlage installiert

2023 – Wasserenthärtungsanlage

2025 – Haustür und Briefkastenanlage erneuert

2026 – Warmwasserspeicher erneuert

Zur Wohnung zählt ein eigener Kellerraum mit ca. 17 m<sup>2</sup>. Ein Stellplatz im Stellplatzhof kann optional für 25,00 € monatlich hinzugemietet werden – die Einnahmen fließen direkt der Hausgemeinde und damit der Gebäudeinstandhaltung zu.

Die Wohnung ist provisionsfrei und ab sofort verfügbar. Exposé sowie ein gesondertes Dokument für Kapitalanleger liegen bei.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung liegt in der Keplerstraße in Neutraubling, einer Gemeinde im Landkreis Regensburg. Das Umfeld ist ruhig, die Infrastruktur gut ausgebaut, und der tägliche Bedarf lässt sich ohne weite Wege decken.

### Einkaufen & Versorgung

Bis zum Kaufpark Neutraubling sind es mit dem Fahrrad rund 5 Minuten. Unter einem Dach bündelt das Einkaufszentrum mehr als 60 Geschäfte, Dienstleister und Gastronomiebetriebe – vom schnellen Alltagseinkauf bis zur kompletten Versorgung findet sich hier alles.

## Arbeit & Pendeln

Zur Krones AG fährt man etwa 3 Minuten, das BMW Werk Regensburg erreicht man mit dem Auto in rund 7 Minuten. Pendlern steht der Bahnhof Obertraubling in etwa 10 Minuten zur Verfügung.

## Freizeit & Natur

Der Guggenberger See ist mit dem Fahrrad in rund 6 Minuten erreichbar – zum Baden, für Spaziergänge oder zur Erholung ganz in der Nähe.

## Schulen & Kindergarten

Kindergarten – ca. 3 Min. mit dem Fahrrad

Josef-Hofmann-Grundschule – ca. 5 Min. mit dem Fahrrad / 3 Min. mit dem Auto

Realschule – ca. 3 Min. mit dem Fahrrad

Mittelschule – ca. 1 Min. mit dem Fahrrad

Gymnasium – ca. 1 Min. mit dem Fahrrad

## Verkehrsanbindung

Die Auffahrt zur A3 ist in etwa 4 Minuten erreicht. Bis in die Regensburger Innenstadt sind es je nach Verkehrslage rund 15–20 Minuten.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,72 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

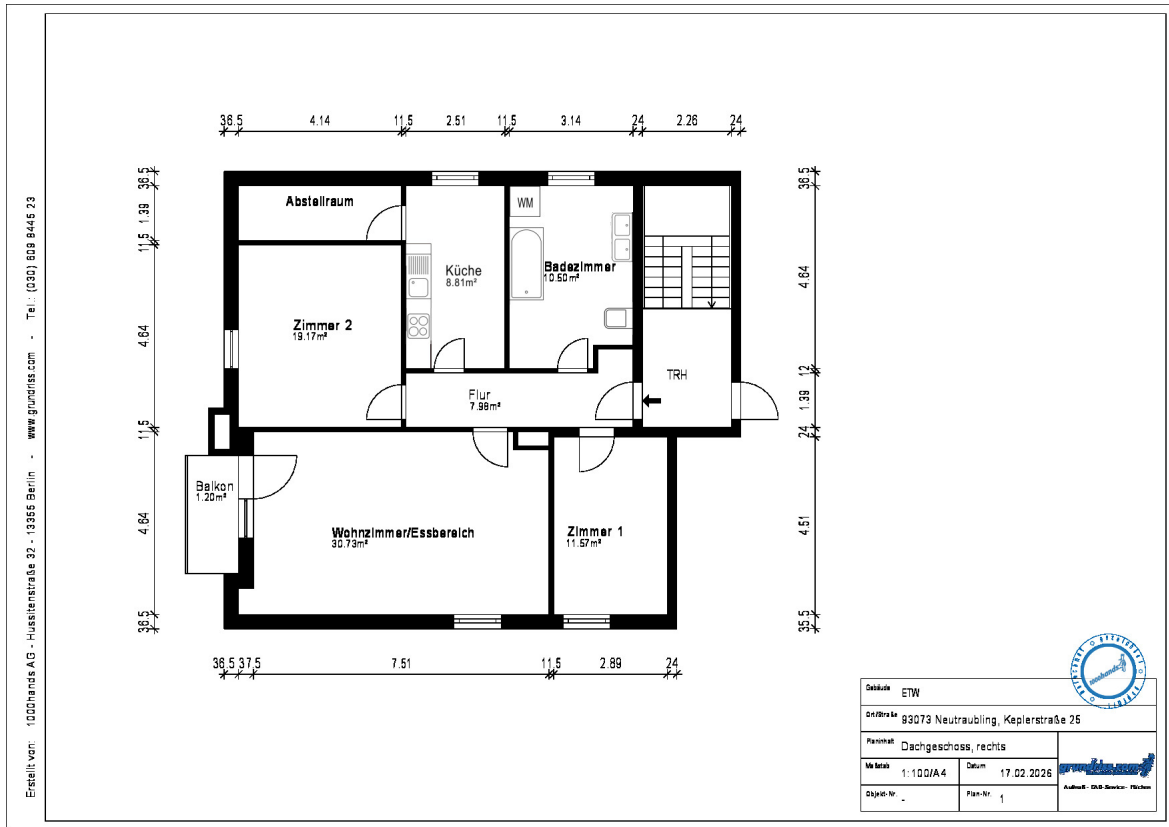


Kinderzimmer / Büro



Flur

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Dokument 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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Kellerraum mit ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände oder Vorräte.

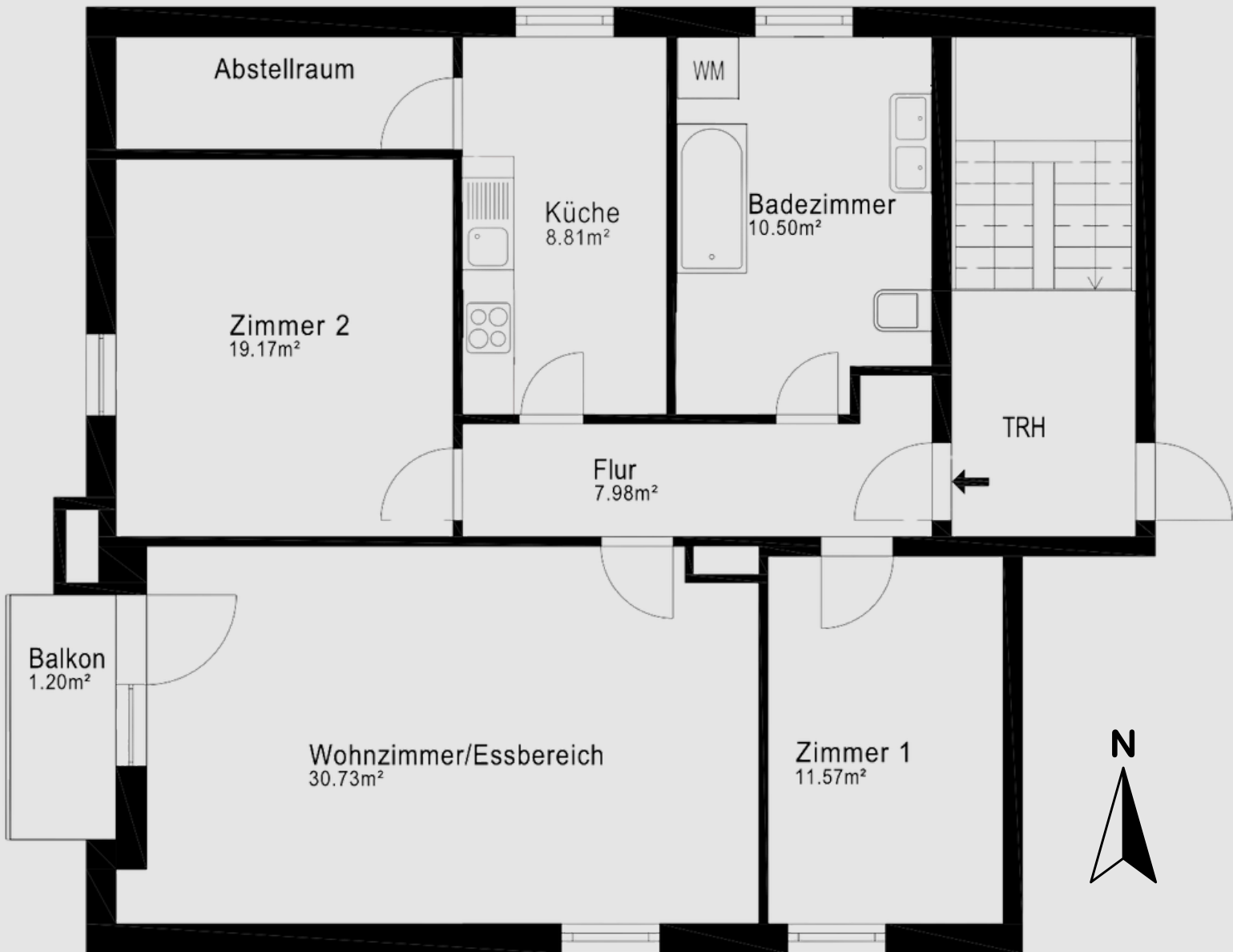


## PARKEN

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

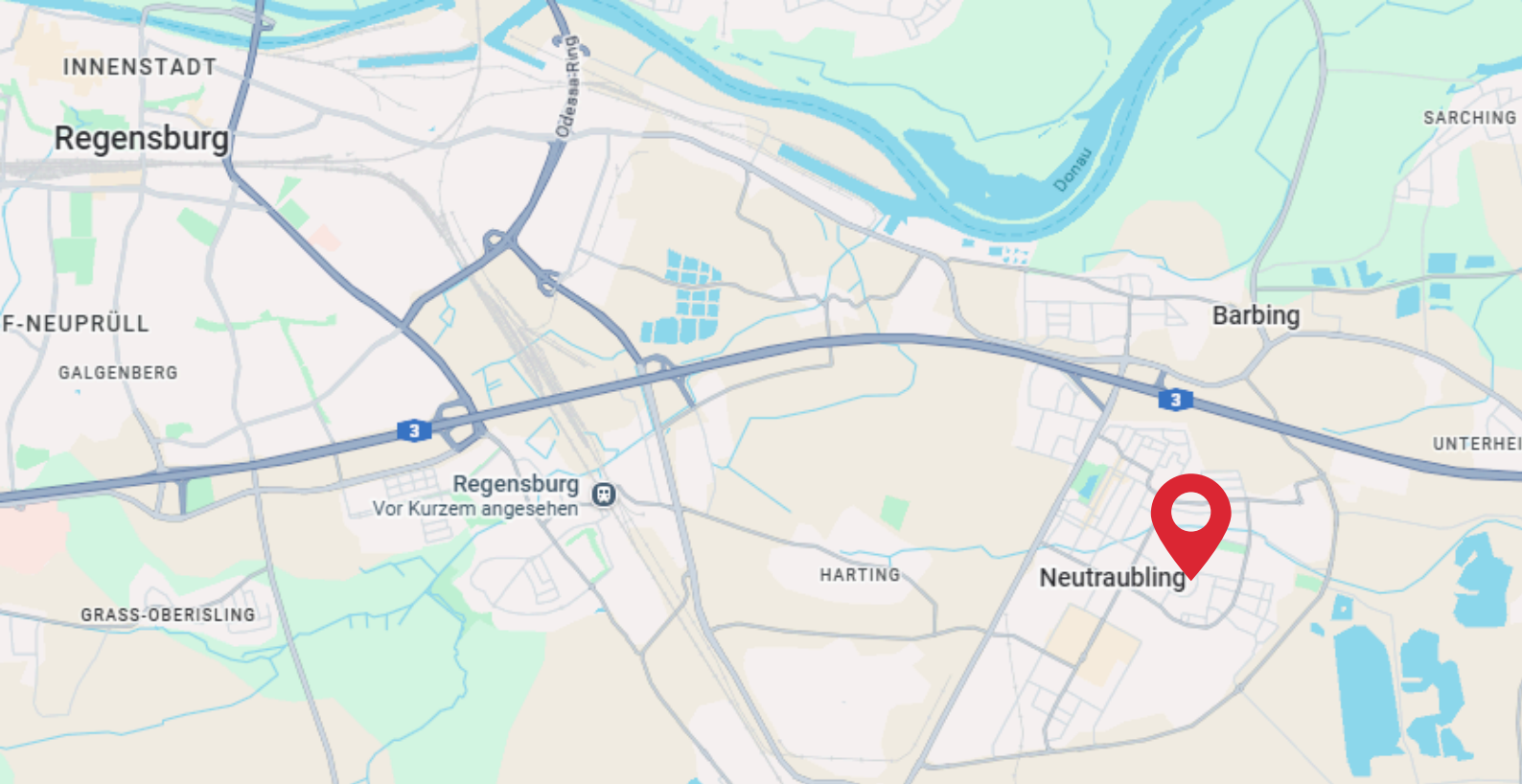
Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich acht Parteien aus dem Jahr 1980. Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt in einem sehr ordentlichen und laufend instand gehaltenen Zustand – ein Aspekt, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristige Sicherheit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

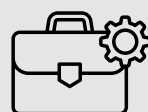
ca. 10 Min. mit dem Auto

#### 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 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 23 m<sup>2</sup> (17m<sup>2</sup> Keller + 5m<sup>2</sup> Vorrastraum)
- Bezugsfrei: 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: 200€ im Monat - davon 20€ nicht umlegbar
- Rücklagen: 23€ im Monat
- 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](mailto:verkauf@bernardino-immo.de)**

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:

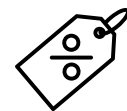
**+49 155 65632761**

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 m<sup>2</sup>  
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 <sup>2</sup>
Baujahr:	1980

### Kaufpreis und Kaufnebenkosten

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

Gesamtinvestitionskosten 342.770€

### Finanzierung

Darlehenssumme vom Kaufpreis in %	100,00%
Darlehenssumme	324.900€
<b>Eigenkapitalbedarf</b>	<b>17.870€</b>
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 <sup>2</sup>	12€
Bruttomietrendite	3,88%
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20€
-Instandhaltungsrücklage	23€
-Zinsen	948€
-Tilgung	406€
<b>=Cashflow vor Steuer</b>	<b>-347€</b>
<b>+Steuererstattung</b>	<b>329€</b>

**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€
<b>=zu versteuernder Cashflow</b>	<b>-784€</b>
persönlicher Steuersatz	42%
<b>=Steuern (Gutschrift)</b>	<b>-329€</b>

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.



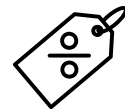
## BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 324.900€ - provisionsfrei
- Dachgeschosswohnung (2. Obergeschoss)
- 3 Zimmer mit Südbalkon – Grundriss flexibel anpassbar auf 4 Zimmer
- Wohnfläche ca. 88 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 23 m<sup>2</sup> (17m<sup>2</sup> Keller + 5m<sup>2</sup> Vorrastraum)
- Bezugsfrei: 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: 200€ im Monat - davon 20€ nicht umlegbar
- Rücklagen: 23€ im Monat
- 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**