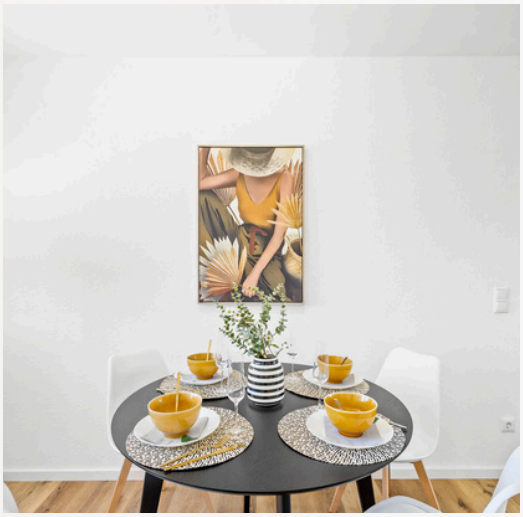
HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 4,5-ZIMMER-WOHNUNG IN STRAUBING



Ludwig-Scherl-Ring 3
94315 Straubing

299.900 €
(zzgl. 25.000,-€ Garage)

ELEGANZ TRIFFT KOMFORT: ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG IN EXKLUSIVER 4,5-ZIMMER-WOHNUNG

Diese frisch modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung in Straubing 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.

- 98 m² Wohnfläche
- Gäste WC
- Einzelgarage
- 4,5 Zimmer
- Süd- Balkon
- modernisierte Wohnung
- Badezimmer mit Fenster
- 2.Obergeschoss
- Westpark Straubing 3 Min zu Fuß

DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines solide gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1976 und wurde 2026 umfassend modernisiert.

Sämtliche Fenster wurden gegen dreifach verglaste Kunststofffenster getauscht. Das hält die Wärme im Winter im Raum, dämpft den Lärm von außen und senkt spürbar die Heizkosten. Auch alle Innentüren wurden erneuert und die Stahlzargen frisch lackiert.

Ein neuer Vinylboden zieht sich durchgängig durch die gesamte Wohnung. Wände und Decken wurden größtenteils gespachtelt und neu gestrichen. Die Heizkörper sind frisch lackiert.

Die Elektrik wurde ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht: neue Unterverteilung, neue Lichtschalter und Steckdosen. Ein E-Check wurde durchgeführt.

Das Gäste-WC wurde komplett erneuert und mit neuen Fliesen und neuen Sanitärobjekten ausgestattet. Im Badezimmer wurden ebenfalls alle Sanitärobjekte erneuert.

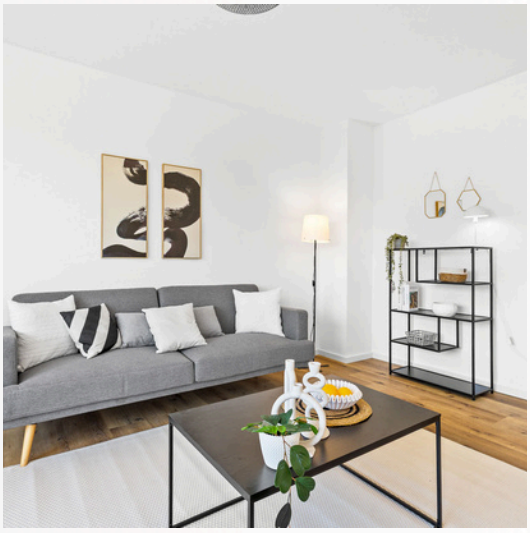
DAS WOHN - UND ESSZIMMER

Wohnen und Essen verteilen sich auf zwei getrennte Räume. Das schafft Großzügigkeit, ohne dass alles in einem Raum stattfinden muss.

Der Wohnbereich ist der größte Raum der Wohnung. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den überdachten Süd-Balkon.

Der Essbereich schließt unmittelbar an und bietet Raum für einen großen Tisch mit sechs Plätzen. Die Küche liegt direkt daneben, die Wege beim Servieren sind entsprechend kurz.

Ob gemeinsames Abendessen, ein gemütlicher Fernsehabend oder eine Feier mit Gästen, dieser Bereich bietet für jede Gelegenheit ausreichend Platz in einem modernen, lichtdurchfluteten Ambiente.



DAS SCHLAFZIMMER

Das Schlafzimmer besticht durch seine großzügige Raumaufteilung. Ein großes Doppelbett, zwei Nachttische und ein breiter Kleiderschrank finden hier mühelos Platz.

Fenster auf zwei Seiten sorgen für ein helles, freundliches Raumgefühl und lassen morgens die ersten Sonnenstrahlen herein.

Der Raum liegt am ruhigen Ende der Wohnung, deutlich abgesetzt vom Wohnbereich. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

KINDERZIMMER

Das Kinderzimmer bietet reichlich Platz für Bett, Schreibtisch, Kleiderschrank und Regale. Auch für zwei Kinder reicht der Raum aus.

Das Zimmer grenzt direkt an das Badezimmer und ist in direkter Nähe zum Elternschlafzimmer. Bei kleinen Kindern ist das im Alltag praktisch, da die Wege kurz bleiben.

Wer den Raum anders nutzen möchte, richtet hier ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer oder einen Hobbyraum ein.

BÜRO

Das Büro steht dem Kinderzimmer in nichts nach. Ob als Arbeitsplatz, zweites Kinder- oder Gästezimmer: Zwei Betten, Schreibtisch und ausreichend Stauraum lassen sich hier problemlos unterbringen.

Seine Lage abseits des Schlaf- und Kinderzimmer macht es zum ruhigsten Zimmer der Wohnung. Telefonate, spätes Arbeiten oder Besuch stören hier niemanden.

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.

*die abgebildete Küche dient nur zu Veranschaulichungszwecken

DAS BADEZIMMER

Tageslichtbad mit Fenster und damit natürlicher Belüftung. Ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken, ergänzt um einen Spiegel mit integrierter LED-Beleuchtung.

Sämtliche Sanitärobjekte und Armaturen wurden 2026 erneuert. Der Vinylboden setzt sich auch hier fort und sorgt für ein einheitliches Erscheinungsbild

Waschmaschinenanschluss und ausreichend Platz für einen Trockner runden die Ausstattung ab.

DAS GÄSTE-WC

Ergänzend zum Badezimmer verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC. Dies erweist sich insbesondere in den Morgenstunden als praktisch, wenn mehrere Personen zeitgleich das Haus verlassen. Zudem bleibt das private Badezimmer für Besucher unberührt.

Das Gäste-WC wurde 2026 vollständig modernisiert und mit neuen Fliesen, neuem WC sowie neuem Waschbecken ausgestattet.

DAS HAUS

Das Haus befindet sich in einer kleinen Wohnanlage und wird laufend instand gehlaten.

In den vergangenen Jahren wurde investiert:

- 2020: Einbau einer neuen Gasheizung
- 2022: Einbau eines Treppenlifts vom Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss
- 2024: Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler auf Funk umgerüstet, neuer Hausmeister
- 2025: Mülltonneneinhausung und zusätzliche Container

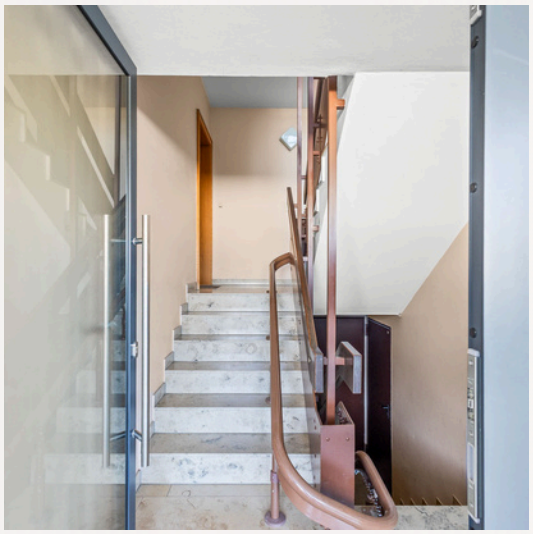
Im Juli 2026 hat die Eigentümergemeinschaft beschlossen, beide Flachdächer vollständig zu erneuern und die Fassade neu zu streichen. Die anteilige Sonderumlage in Höhe von 6.825 Euro ist bereits vom Verkäufer bezahlt.

BALKON

Der überdachte Balkon auf der Südseite ist ein angenehmer privater Außenbereich und direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Er bietet genügend Platz für einen Tisch mit Stühlen oder eine gemütliche Lounge. Hier scheint die Sonne von mittags bis in den Abend.

Ob Frühstück am Wochenende, ein Abend an der frischen Luft oder ein paar Pflanzen an der Brüstung, hier lässt sich der Sommer genießen.



KELLER

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil als Sondereigentum. Hier finden Getränkekisten, Werkzeug, Koffer und saisonale Dinge ihren Platz.

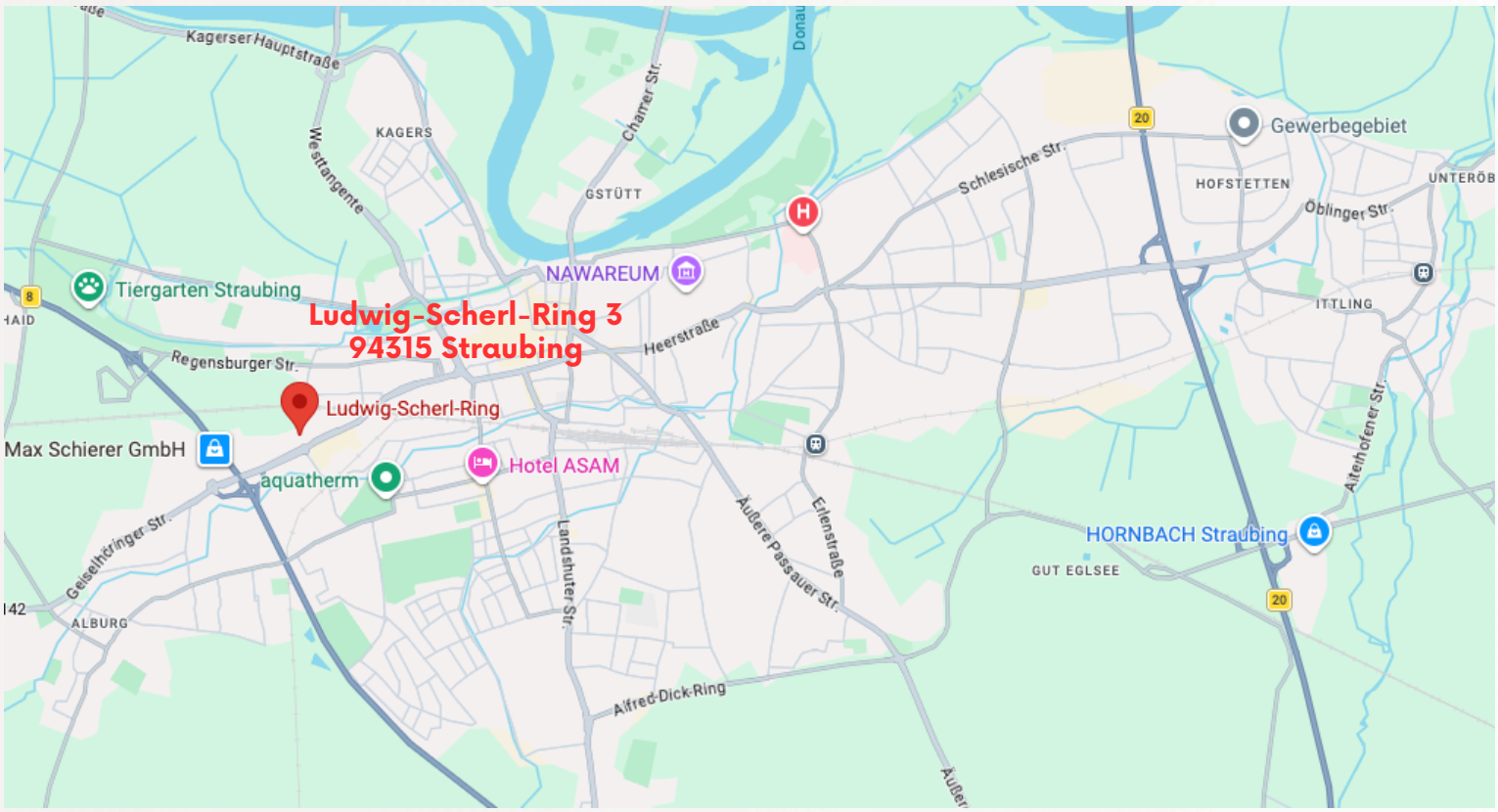
DIE GARAGE

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage mit eigenem Grundbuchblatt. Das Fahrzeug steht trocken und geschützt und im Winter entfällt das Eiskratzen am Morgen.

Wer die Garage nicht für ein Auto benötigt, gewinnt zusätzliche Stellfläche für Fahrräder, Motorrad oder Gartenmöbel.

Der Kaufpreis für die Garage beträgt 10.000 € zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung.

GRUNDRISS
97,88 M²



LAGE

Der Ludwig-Scherl-Ring liegt im Westen von Straubing, in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet. Alles für den täglichen Bedarf ist zu Fuß erreichbar, das Zentrum in wenigen Minuten mit dem Rad. Über die B8 sind Autofahrer in einer Minute Richtung Regensburg unterwegs. Eine Lage, die für Familien genauso funktioniert wie für Berufstätige und Pendler.

Täglicher Bedarf

Westpark Straubing
Ärztezentrum, Apotheke, Drogerie, Bäckerei mit Café, Friseur und mehr
ca. 3 Min. zu Fuß
Lidl, Norma, Müller und Kaufland
ca. 3 Min. zu Fuß

Bildung & Betreuung

Grund- und Mittelschule St. Josef
ca. 7 Min. mit dem Fahrrad
Anton-Bruckner-Gymnasium
ca. 5 Min. mit dem Fahrrad
Städtischer Kindergarten
ca. 6 min mit dem Fahrrad
Ursulinen Realschule Straubing
ca. 9 min mit dem Fahrrad

Freizeit & Naherholung

Freibad Aquatherm
ca. 5 Min. mit dem Fahrrad
Innenstadt Straubing
ca. 5 Min. mit dem Fahrrad

Medizinische Versorgung

Ärztezentrum im Westpark
Allgemeinarzt, Kinderarzt, Zahnarzt, Frauenarzt
ca. 3 Min. zu Fuß
Apotheke
ca. 3 Min. zu Fuß
Klinikum St. Elisabeth
ca. 10 Min. mit dem Auto

ÖPNV & Anbindung

Buslinie 3
Haltestelle Westpark, Geiselhöringer Straße
ca. 3 Min. zu Fuß
B8 Richtung Regensburg
ca. 1 Min. mit dem Auto
Innenstadt Straubing
ca. 5 Min. mit dem Fahrrad

BASISINFORMATIONEN

PREIS

- Kaufpreis 299.900 € provisionsfrei
- Garage 25.000 € zusätzlich

OBJEKT

- Wohnfläche 97,88 m²
- 4,5 Zimmer
- 2. Obergeschoss mit Treppenlift bis zur Wohnungstür
- Baujahr 1976
- 2026 vollständig modernisiert
- Erstbezug nach Modernisierung
- Bezugsfrei ab sofort
- Aufteilung: 4 Zimmer, Essdiele, Küche, Bad mit Fenster, separates WC, Windfang, Flur, zwei Abstellräume, Balkon

AUSSTATTUNG

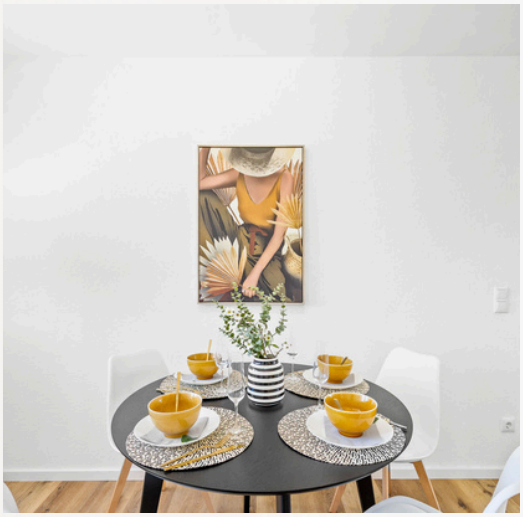
- Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Fenster, Waschmaschinenanschluss und Platz für Trockner
- Überdachter Südbalkon ca. 7 m²
- Eigenes Kellerabteil
- Eigene Garage mit eigenem Grundbuchblatt

KOSTEN

- Hausgeld: 399 € monatlich (inkl. Garage)
  Darin enthalten sind:
  - Instandhaltungsrücklage: 67,75 € / Monat
  - nicht umlagefähige Kosten: 20,46 € / Monat
- Angesparter Rücklagenanteil: 6.536,86 € für Wohnung & 602,87 € für Garage.

*Diese Wohnung wird leer übergeben, die vorhandenen Möbel dienen lediglich zur besseren Vorstellung und können bei Bedarf erworben werden.

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 4,5-ZIMMER-WOHNUNG IN STRAUBING



Ludwig-Scherl-Ring 3
94315 Straubing

299.900 €
(zzgl. 25.000,-€ Garage)

...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

IHRE KAPITALANLAGE AUF EINEN BLICK

Die 4,5-Zimmer-Wohnung im Ludwig-Scherl-Ring 3 eignet sich besonders gut für die Vermietung als Wohngemeinschaft. Vier vollwertige Zimmer zwischen 13 und 21 m², dazu eine separate Küche, eine Essdiele, ein Bad und ein zusätzliches Gäste-WC: Dieser Grundriss ist wie gemacht dafür, einzelne Zimmer getrennt zu vermieten.

Straubing bringt die Nachfrage gleich mehrfach mit. Am TUM Campus Straubing studieren inzwischen rund 1.250 junge Menschen, viele davon aus dem Ausland, und der Standort wächst weiter. Dazu kommt das Klinikum St. Elisabeth, das größte katholische Krankenhaus Niederbayerns, mit rund 1.500 Mitarbeitern und einer eigenen Pflegeausbildung. Studierende, Pflegekräfte und Auszubildende suchen genau das, was diese Wohnung bietet: ein möbliertes Zimmer auf Zeit in guter Lage. Wer hier zimmerweise vermietet, findet leicht Mieter. Bei 450 bis 550 € je Zimmer ergeben sich für vier Zimmer 2.000 Euro Kaltmiete im Monat, also 24.000 Euro im Jahr. Das entspricht einer Bruttomietrendite von rund 6,9 Prozent.

Kaufpreis ohne Garage (provisionsfrei)	299.900 €
Wohnfläche	97,88 m²
Jahreskaltmiete	20.400 € (1.700 €/Monat)
Bruttomietrendite	ca. 6,80 %
Restnutzungsdauer lt. Ersteinschätzung	23 Jahre
Erhöhte AfA	10.431 €/Jahr
Cashflow nach Steuer in 3 Jahren	+ 449 €/ Monat
Eigenkapitalaufbau (3. Jahr durch Tilgung)	28.430 €

Cashflow-Berechnung - Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

Eckdaten	
Objektadresse:	Ludwig-Scherl-Ring 3 94315 Straubing
Wohnung Nr.:	2. OG links
Wohnfläche:	97,88m²
Baujahr:	1976

Kaufpreis und Kaufnebenkosten		
Kaufpreis (ohne Garage)		299.900,00 €
pro m²		3.063,96 €
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50%	4.498,50 €
Grundbuchamt	0,50%	1.499,50 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	10.496,50 €
Summe	5,50%	16.494,50 €
Gesamtinvestitionskosten		316.394,50 €

Finanzierung	
Darlehenssumme vom Kaupreis in %	100,00%
Darlehensumme	299.900,00 €
Eigenkapitalbedarf	16.494,50 €
Zinssatz	4,30%
Tilgung	1,50%
Kapitaldienst pro Monat	1.449,52 €

Abschreibung (AfA)		
Restnutzungsdauer in Jahren		23
AfA-Satz		4,35%
Gebäudeanteilt	80%	239.920,00 €
Grund - und Bodenanteil	20%	59.980,00 €
Darlehenslaufzeit (implizit aus Zins+Tilgung)		378,1

mtl. Cashflow-Berechnung	
Kaltmiete WG-Vermietung á 400€ - 450€ / Zimmer	1.700,00 €
Kaltmiete/m²	17,37 €
Bruttomietrendite	6,80%
- Hausgeld (nicht umlegbar)	20,46 €
- Instandhaltungsrücklage	67,75 €
- Zinsen	1.074,64 €
- Tilgung	374,88 €
= Cashflow vor Steuer	162,27 €
+ Steuererstattung	111,04 €
IST Cashflow nach Steuern p.M.	**273 €**

In 3 Jahren ist eine Mietererhöhung von 20% auf insgesamt 960 Euro möglich. Eine Erhöhung um 160 Euro

3J. Cashflow nach Steuern p.M.	**449 €**
Vermögensaufbau in 3 Jahren	**28.430 €**

Steuern (Nebenrechnung)	
Kaltmiete	1.700,00 €
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20,46 €
-Zinsen	1.074,64 €
-Abschreibung (AfA)	869,28 €
=zu versteuernder Cashflow	-264,38 €
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-111,04 €

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.

ZUR KALKULATION