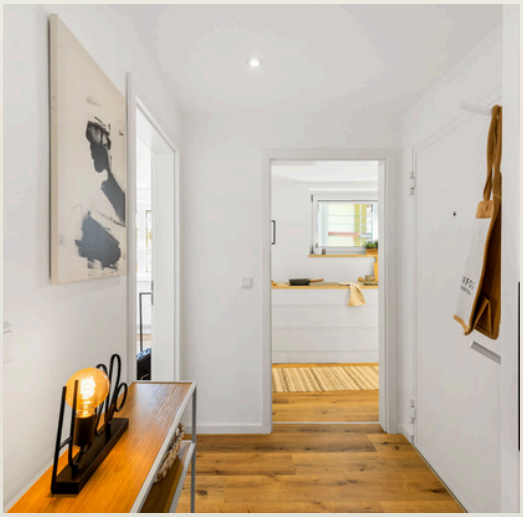
HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 2 ZIMMER WOHNUNG IN REGENSBURG OST







Prinz-Ludwig-Str. 8
93055 Regensburg

249.995,- €
(provisionsfrei)

ELEGANZ TRIFFT KOMFORT: ERSTBEZUG IN MODERNER 2-ZIMMER-WOHNUNG IM BELIEBTEN OSTENVIERTEL VON REGENSBURG

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Ostenviertel von Regensburg ist ein einzigartiges Zuhause für all jene, die Stil, Qualität und Komfort schätzen. Die 2026 umfassend sanierte Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und zeitlosem Design ist ein Rückzugsort zum Wohlfühlen. In einer ruhigen und zugleich bestens angebundenen Lage zwischen Altstadt und Donau genießen Sie eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und privatem Wohlfühlambiente.

- 49,32 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Fenster
- Neue Heizung
- Loggia
- 1. Obergeschoss
- Eigener Keller
- Kernsaniert 2026
- Altstadt 8 Min. mit dem Rad



IHRE KAPITALANLAGE AUF EINEN BLICK

Die Wohnung in der Prinz-Ludwig-Straße 8 ist nicht nur zum Selbstbewohnen interessant, sondern auch als Kapitalanlage. Möbliert als 2er-WG vermietet erzielt sie 1.000 € Kaltmiete im Monat, also 12.000 € im Jahr. Das entspricht einer Bruttomietrendite von rund 4,8 Prozent.

Durch die Sanierung 2026 mit neuer Heizung, neuem Bad und neuen Leitungen steht in der Wohnung in den nächsten Jahren nichts mehr an. Laut Ersteinschätzung liegt die Restnutzungsdauer bei 34 Jahren, dadurch können jährlich 2,94 Prozent statt der üblichen 2 Prozent abgeschrieben werden. Die Kalkulation geht davon aus, dass die Miete in drei Jahren um 15 Prozent auf 1.150 € steigt. Ab dann trägt sich die Wohnung auch bei voller Finanzierung nach Steuern selbst. Die zulässige Miethöhe ist im Einzelfall zu prüfen.

Die Nachfrage ist da. Regensburg hat rund 30.000 Studierende an Universität und OTH, dazu kommen Auszubildende, Berufseinsteiger und Pendler. Das Ostenviertel liegt ruhig zwischen Altstadt und Donau, in die Altstadt sind es nur rund 8 Minuten mit dem Rad. Möblierte Zimmer in frisch sanierten Wohnungen sind hier entsprechend gefragt.

Kaufpreis (provisionsfrei)	249.995 €
Wohnfläche	49,32 m²
Jahreskaltmiete	12.000 € (1.000 €/Monat)
Bruttomietrendite	ca. 4,80 %
Restnutzungsdauer lt. Ersteinschätzung	34 Jahre
Erhöhte AfA	6.203 €/Jahr
Cashflow nach Steuer in 3 Jahren	+ 7 €/Monat
Vermögensaufbau (in 3 Jahren)	9.461 €

Cashflow-Berechnung - Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

Eckdaten	
Objektadresse:	Prinz-Ludwig-Straße 8 93055 Regensburg
Wohnung Nr.:	1. OG links
Wohnfläche:	49,32m²
Baujahr:	1979

Kaufpreis und Kaufnebenkosten		
Kaufpreis		249.995,00 €
pro m²		5.068,84 €
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50%	3.749,93 €
Grundbuchamt	0,50%	1.249,98 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	8.749,83 €
Summe	5,50%	13.749,73 €
Gesamtinvestitionskosten		263.744,73 €

Finanzierung	
Darlehenssumme vom Kaupreis in %	100,00%
Darlehensumme	249.995,00 €
Eigenkapitalbedarf	13.749,73 €
Zinssatz	4,30%
Tilgung	1,50%
Kapitaldienst pro Monat	1.208,31 €

Abschreibung (AfA)		
Restnutzungsdauer in Jahren		34
AfA-Satz		2,94%
Gebäudeanteil	80%	210.995,78 €
Grund - und Bodenanteil	20%	52.748,95 €
Darlehenslaufzeit (implizit aus Zins+Tilgung)		378,1

mtl. Cashflow-Berechnung	
Kaltmiete (2er-WG möbliert)	1.000,00 €
Kaltmiete/m²	20,28 €
Bruttomietrendite	4,80%
- Hausgeld (nicht umlegbar)	35,18 €
- Instandhaltungsrücklage	6,25 €
- Zinsen	895,82 €
- Tilgung	312,49 €
= Cashflow vor Steuer	-249,74 €
+ Steuererstattung	188,22 €
IST Cashflow nach Steuern p.M.	**-62 €**

In 3 Jahren ist eine Mieterhöhung von
15% auf insgesamt 1.150 Euro möglich.
Eine Erhöhung um 150 Euro

3J. Cashflow nach Steuern p.M.	**7 €**
Vermögensaufbau in 3 Jahren	**9.461 €**

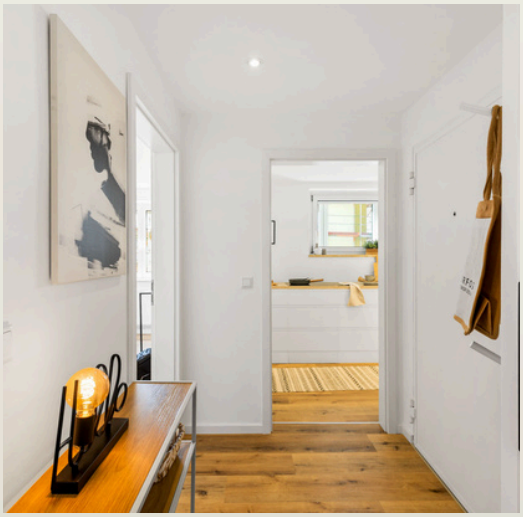
Steuern (Nebenrechnung)	
Kaltmiete	1.000,00 €
-Hausgeld (nicht umlegbar)	35,18 €
-Zinsen	895,82 €
-Abschreibung (AfA)	517,15 €
=zu versteuernder Cashflow	-448,14 €
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-188,22 €

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.

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 2 ZIMMER WOHNUNG IN REGENSBURG OST







Prinz-Ludwig-Str. 8
93055 Regensburg

249.995,- €
(provisionsfrei)

...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:

+49 176 459 26798

Familie Bernardino