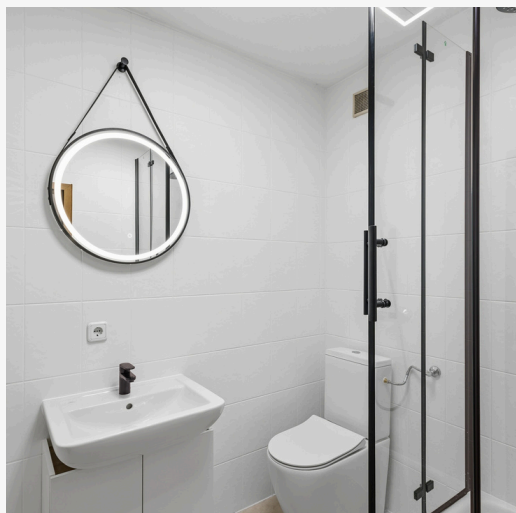




# HELLES, LICHTDURCHFLUTETES 1,5-ZIMMER APARTEMENT IN NEUTRAUBLING



 Keplerstraße 25  
93073 Neutraubling

 165.000€  
(inkl. Stellplatz)

## WOHNQUALITÄT TRIFFT LEBENSGEFÜHL: MODERNES 1,5-ZIMMER-APARTEMENT MIT SÜDBALKON UND STELLPLATZ IN NEUTRAUBLING

Nach Modernisierung im Jahr 2026 präsentiert sich dieses 1,5-Zimmer-Apartment in Neutraubling in neuem Glanz und bietet optimale Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage. Der effiziente Grundriss, der Südbalkon sowie der eigene Stellplatz sorgen für eine sehr gute Vermietbarkeit bei Singles, Pendlern und Berufstätigen. Eine attraktive Investmentmöglichkeit mit stabilem Nachfragepotenzial und geringem Verwaltungsaufwand.



35 m<sup>2</sup> Wohnfläche



2026 modernisiert



Stellplatz vor dem Haus



1,5 Zimmer



Süd-Balkon



Guggenberger See



Badezimmer mit Dusche



Erdgeschoss



Autobahn A3  
(4 Minuten)



## DIE WOHNUNG

Die angebotene 1,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen funktionalen und klar strukturierten Grundriss mit optisch getrenntem Schlafbereich, großzügigem Wohn- und Essbereich sowie direktem Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon. Über den zentralen Eingangsbereich sind alle Räume praktisch erschlossen, wodurch trotz kompakter Wohnfläche ein offenes und angenehmes Raumgefühl entsteht.

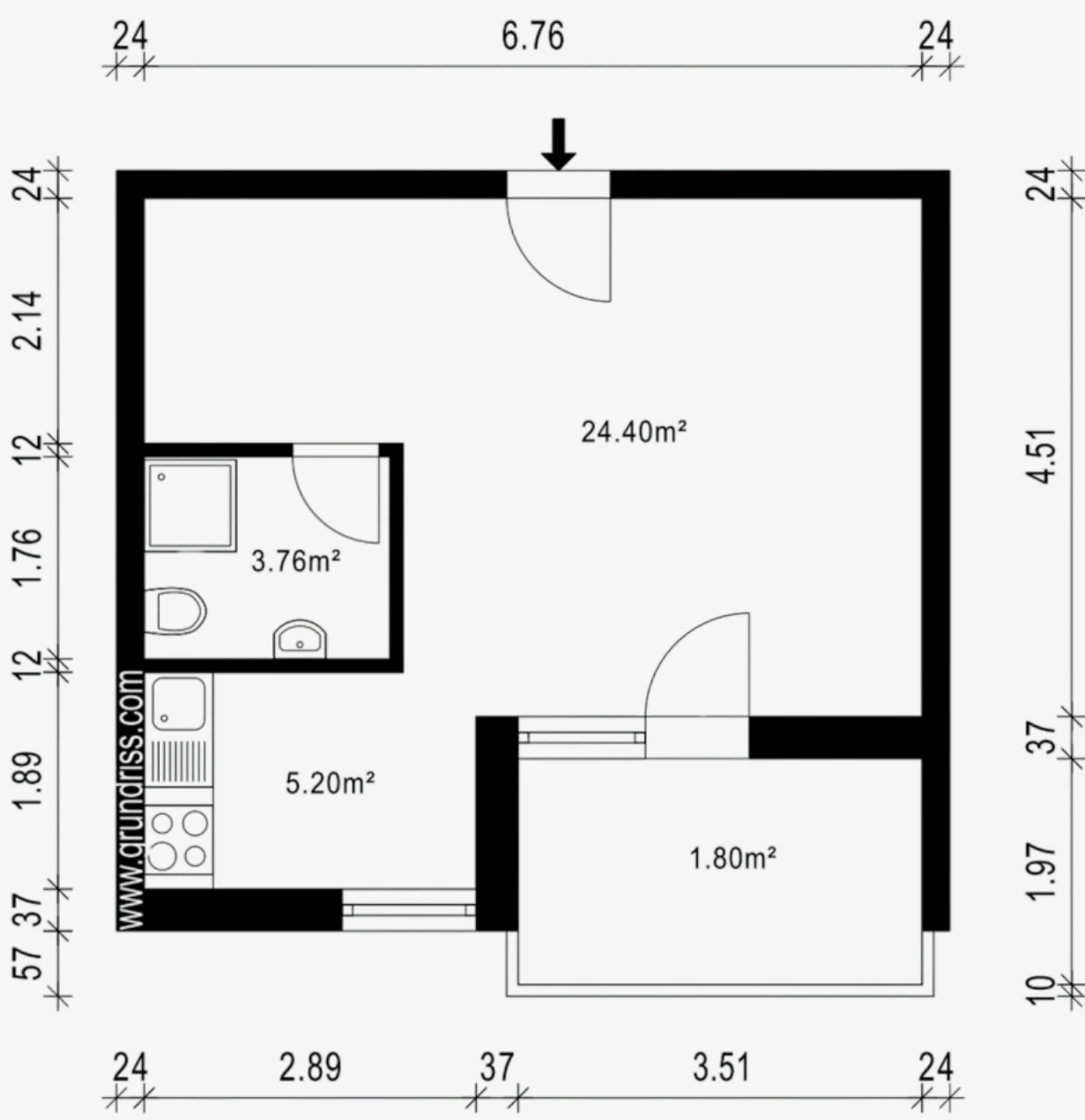


Im Zuge der Modernisierung wurden insbesondere Küche und Badezimmer umfassend aufgewertet. Beide Bereiche erhielten einen modernen Vinylboden in zeitloser Steinoptik. Das Badezimmer wurde zusätzlich erneuert: Waschbecken, Dusche, WC sowie sämtliche Armaturen wurden ausgetauscht, die Wandfliesen fachgerecht und hochwertig lackiert. Sämtliche Wohnräume wurden zudem vollständig neu gestrichen und präsentieren sich in einem hellen, neutralen Farbkonzept.

Der separat angeordnete Küchenbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Südbalkon sorgt für freundliche Lichtverhältnisse und erweitert den Wohnraum ins Freie. Ergänzend wurde durch Fachpersonal eine Funktionsprüfung wesentlicher Einheiten wie Elektrik, Heizkörper, Fenster und Rollläden durchgeführt.



1,5-Zimmer | 35 m<sup>2</sup>





## DAS HAUS

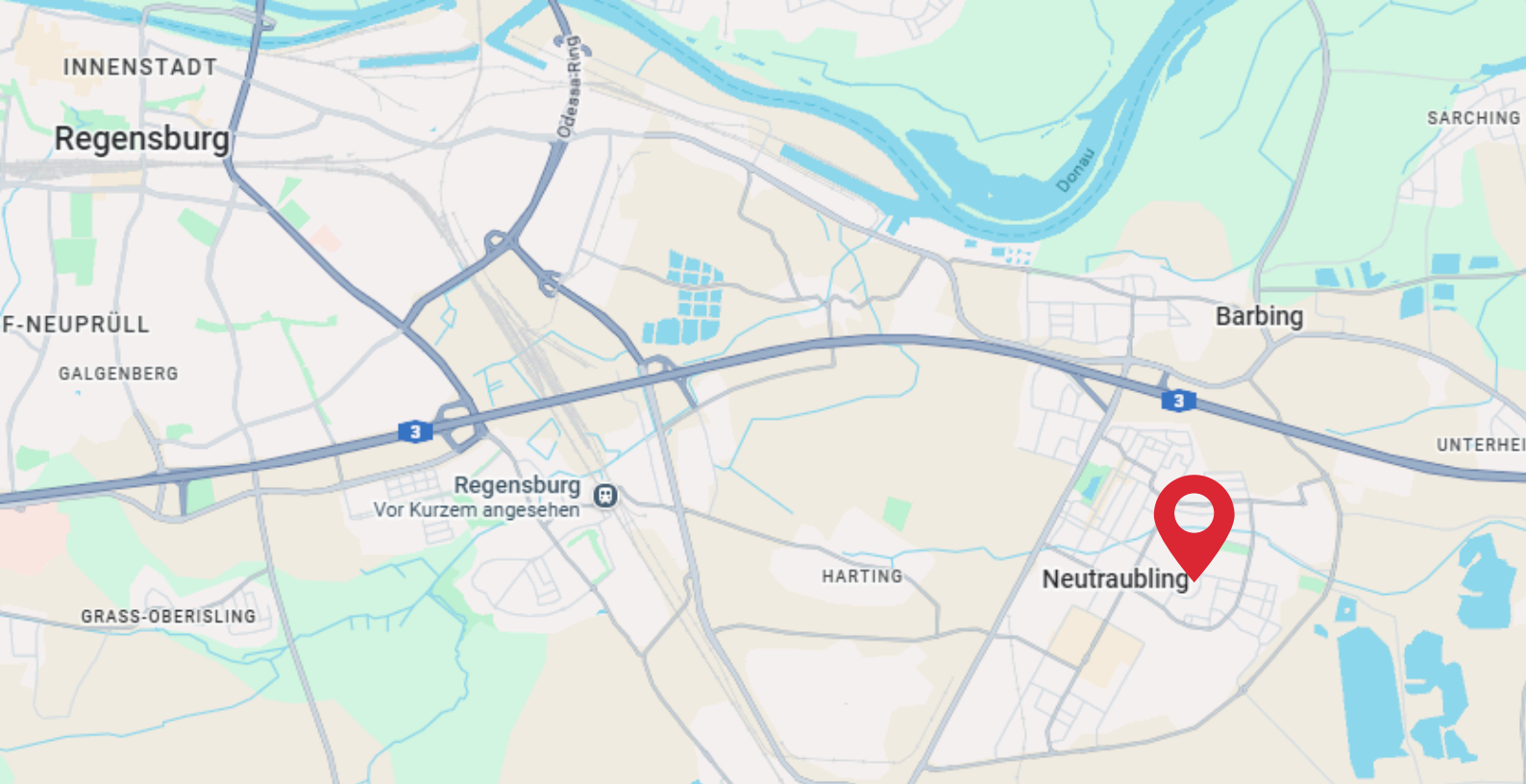
Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich 8 Parteien aus dem Jahr 1980. Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt in einem sehr ordentlichen und laufend instand gehaltenen Zustand – ein Aspekt, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristige Sicherheit und Werthaltigkeit schafft.

In den vergangenen Jahren wurden zentrale Bestandteile des Gebäudes bereits modernisiert. So wurden 2012 unter anderem dreifach verglaste Kunststofffenster inkl. Rollläden verbaut sowie 2013 die Gas-Zentralheizung erneuert und eine Solaranlage installiert. Zusätzlich wurde 2023 eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut, und erst Ende 2025 erfolgte die Erneuerung der Haustür sowie der Briefkastenanlage. 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 eigener Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt zudem für bequemes Parken ohne lange Wege.

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





## LAGE

Die Wohnung befindet sich in der Keplerstraße 25 in Neutraubling – einem der stärksten Wohn- und Wirtschaftsstandorte im Landkreis Regensburg. Die Lage überzeugt durch ein ruhiges Wohnumfeld, eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege zu allen wichtigen Punkten des täglichen Lebens. Gerade für Familien und Berufstätige bietet Neutraubling eine ideale Mischung aus Alltagstauglichkeit, Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit.

Ein besonderes Highlight ist die erstklassige Nahversorgung: Der Kaufpark Neutraubling ist in nur 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und zählt zu den wichtigsten Einkaufszentren der Region. Mit über 60 Fachgeschäften, Dienstleistern sowie Gastronomieangeboten ist hier nahezu alles vorhanden – vom schnellen Einkauf bis zur umfassenden Versorgung.

Auch als Arbeitsstandort ist Neutraubling äußerst attraktiv. Die Krones AG liegt nur etwa 3 Minuten mit dem Auto entfernt, das BMW Werk Regensburg erreicht man in rund 7 Minuten mit dem Auto. Für Pendler ist zusätzlich der Bahnhof Obertraubling in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist der hohe Freizeitwert der Umgebung: Der beliebte Guggenberger See ist in nur ca. 6 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung. Ob Baden und Sonnen, Spaziergänge und Lauftrunden oder einfach entspannte Stunden am Wasser – hier lässt sich Freizeitqualität direkt in der Nähe genießen.

Familien profitieren zudem von der ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungsstruktur: Ein Kindergarten befindet sich nur 3 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Die Josef-Hofmann-Grundschule Neutraubling (Schulstraße 1) ist in ca. 3 Minuten mit dem Auto bzw. 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die weiterführenden Schulen liegen praktisch direkt vor Ort: Realschule (3 Minuten mit dem Fahrrad), Gymnasium (1 Minute mit dem Fahrrad) sowie Mittelschule (1 Minute mit dem Fahrrad).

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Auffahrt zur A3 erreicht man in nur 4 Minuten, wodurch sowohl Regensburg als auch überregionale Ziele wie Straubing schnell und bequem angebunden sind. Die Regensburger Innenstadt ist je nach Verkehr in etwa 15–20 Minuten erreichbar – ideal für Beruf, Freizeit und Kultur.

Insgesamt bietet die Keplerstraße 25 in Neutraubling eine außergewöhnlich starke Kombination aus Einkaufsnähe, Top-Arbeitgebern, kurzen Schulwegen, hoher Freizeitqualität und schneller Anbindung – ein Standort, der im Alltag wirklich funktioniert und langfristig überzeugt.

# 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.



## Cashflow-Berechnung - Kapitalanlagen bei einer 100% Finanzierung

### Eckdaten

Objektadresse:	Keplerstraße 25, 93073 Neutraubling
Wohnung Nr.:	EG Mitte
PKW-Stellplatz:	1
Wohnfläche:	35,00m²
Baujahr:	1980

### Kaufpreis und Kaufnebenkosten

Kaufpreis (inkl. Stellplatz)	165.000€
pro m²	4.714€
Vermittlungsprovision	- €
Notar	1,50% 2.475€
Grundbuchamt	0,50% 825€
Grunderwerbsteuer	3,50% 5.775€
Summe	5,50% 9.075€

Gesamtinvestitionskosten	174.075€
--------------------------	----------

### Finanzierung

Darlehenssumme vom KP in %	100,00%
Darlehenssumme	165.000€

Eigenkapitalbedarf	9.075€
--------------------	--------

Zinssatz	4,00%
Tilgung	1,50%

Kapitaldienst pro Monat	756€
-------------------------	------

### Abschreibung (AfA)

Restnutzungsdauer in Jahren	25
AfA-Satz	4%
Gebäudeanteil	80% 132.000€
GuB	20% 33.000€

### mtl. Cashflow-Berechnung

Kaltmiete	550€
Kaltmiete/m²	16€
Bruttomietrendite	4,00%
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20€
-Instandhaltungsrücklage	12€
-Zinsen	550€
-Tilgung	206€
=Cashflow vor Steuer	-238€
+Steuererstattung	193€

### IST Cashflow nach Steuern p.M.

**-45€**

In 3 Jahren ist eine Mieterhöhung von  
20% auf insgesamt 660 Euro möglich.  
Eine Erhöhung um 110 Euro

### 3J. Cashflow nach Steuern p.M.

**65€**

### Steuern (Nebenrechnung)

Kaltmiete	550€
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20€
-Zinsen	550€
-Abschreibung (AfA)	440€
=zu versteuernder Cashflow	-460€
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-193€

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.





## **BASISINFORMATIONEN**

- Kaufpreis 165.000,- € (inkl. Stellplatz) - provisionsfrei
- 2026 modernisiert
- 1,5-Zimmer mit Südbalkon
- Wohnfläche ca. 35 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Keller 23 m<sup>2</sup>
- Erdgeschosswohnung
- Bezugsfrei: ab sofort
- Gas-Zentralheizung, Energieeffizienzklasse D
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- 3-Fach verglaste Kunststofffenster und Rollläden erneuert (2012)
- Gas-Zentralheizung erneuert (2013)
- Solaranlage verbaut (2013)
- Wasserenthärtungsanlage verbaut (2023)
- Haustüre und Briefkastenanlage erneuert (Dezember 2025)
- Hausgeld: 152 € / Monat (inkl. Rücklagen), davon 32 € nicht umlagefähig

# HELLES, LICHTDURCHFLUTETES 1,5-ZIMMER APPARTEMENT IN NEUTRAUBLING



 Keplerstraße 25  
93073 Neutraubling

 165.000€  
(inkl. Stellplatz)

...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**  
Tatiane Bernardino