

HELLE 3-4 ZIMMER WOHNUNG MIT SÜD-BALKON & STELLPLATZ IN NEUTRAUBLING



 Keplerstraße 25
93073 Neutraubling

 324.900,-€
(inkl. Stellplatz)

WOHNQUALITÄT TRIFFT LEBENSGEFÜHL: GEPFLEGTE 3-4 ZIMMER-WOHNUNG MIT SÜD-BALKON UND STELLPLATZ IN NEUTRAUBLING

Diese gepflegte 3- bis 4-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 mit der Möglichkeit, ein viertes Zimmer zu schaffen, sowie der Süd-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.



101 m² Wohnfläche



gepflegte
Wohnung



Stellplatz vor
dem Haus



3-4 Zimmer



Süd- Balkon



Guggenberger See



Badezimmer mit
Fenster



Erdgeschoss



Autobahn A3
(4 Minuten)



WOHNZIMMER



ESSZIMMER



KÜCHE



BALKON

DIE WOHNUNG

Diese großzügige Erdgeschosswohnung besticht durch einen hellen, weitläufigen Wohn- und Essbereich, der das Zentrum des Zuhauses bildet. Durch die Ecklage und die Fenster auf mehreren Seiten entsteht eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Das Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und geht harmonisch in den angrenzenden Essbereich über.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar und erweitert den Wohnraum ins Freie. Die U-förmig angelegte Küche liegt direkt neben dem Essbereich und ist funktional geplant, sodass Kochen, Vorbereiten und vor allem Verstauen im angrenzenden Vorratsraum besonders komfortabel gelingt. Der Grundriss bietet eine attraktive Umbaumöglichkeit: durch das Schließen der Öffnung zwischen Essbereich und Küche sowie die Verlegung des Küchenzugangs über den Abstellraum lässt sich mit geringem Aufwand ein zusätzlicher, vollwertiger Raum schaffen. So kann die Wohnung funktional zu einer 4-Zimmer-Wohnung angepasst werden.



ZIMMER 1



ZIMMER 2



FLUR



BADEZIMMER

DIE WOHNUNG

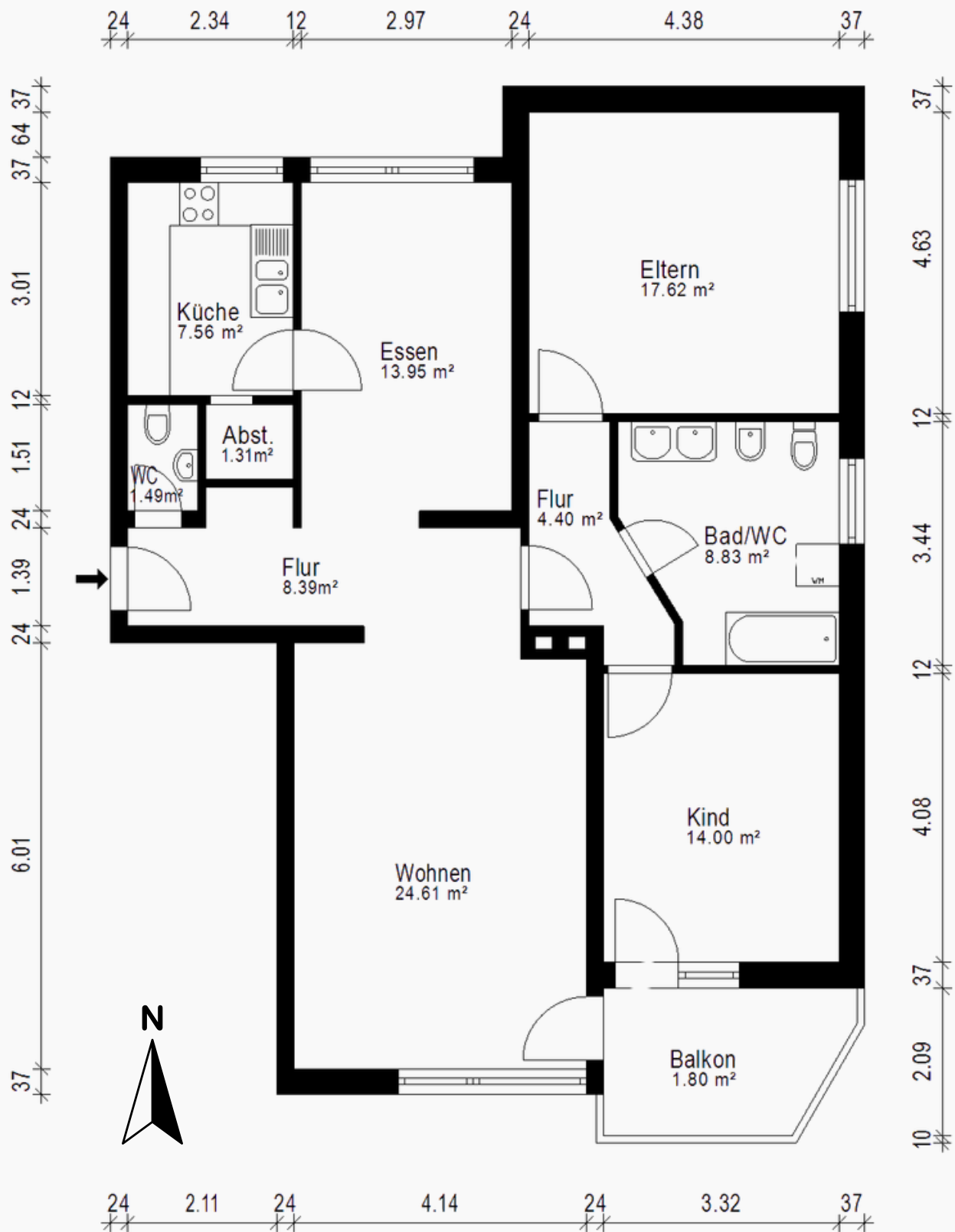
Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Dank ihrer durchdachten Lage unmittelbar am Badezimmer sowie der gut möblierbaren Grundrisse bieten sie vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Über den zentralen Flur sind sämtliche Räume komfortabel erreichbar. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich sowie ein großzügiges Familienbad erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in gepflegtem Zustand und bietet eine hervorragende Grundlage zur Verwirklichung individueller Wohnideen.

Die Wohnung ist aktuell für 876€ kalt vermietet. Für Eigennutzer beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist 9 Monate.

3-4 ZIMMER **101 M²**





DAS HAUS

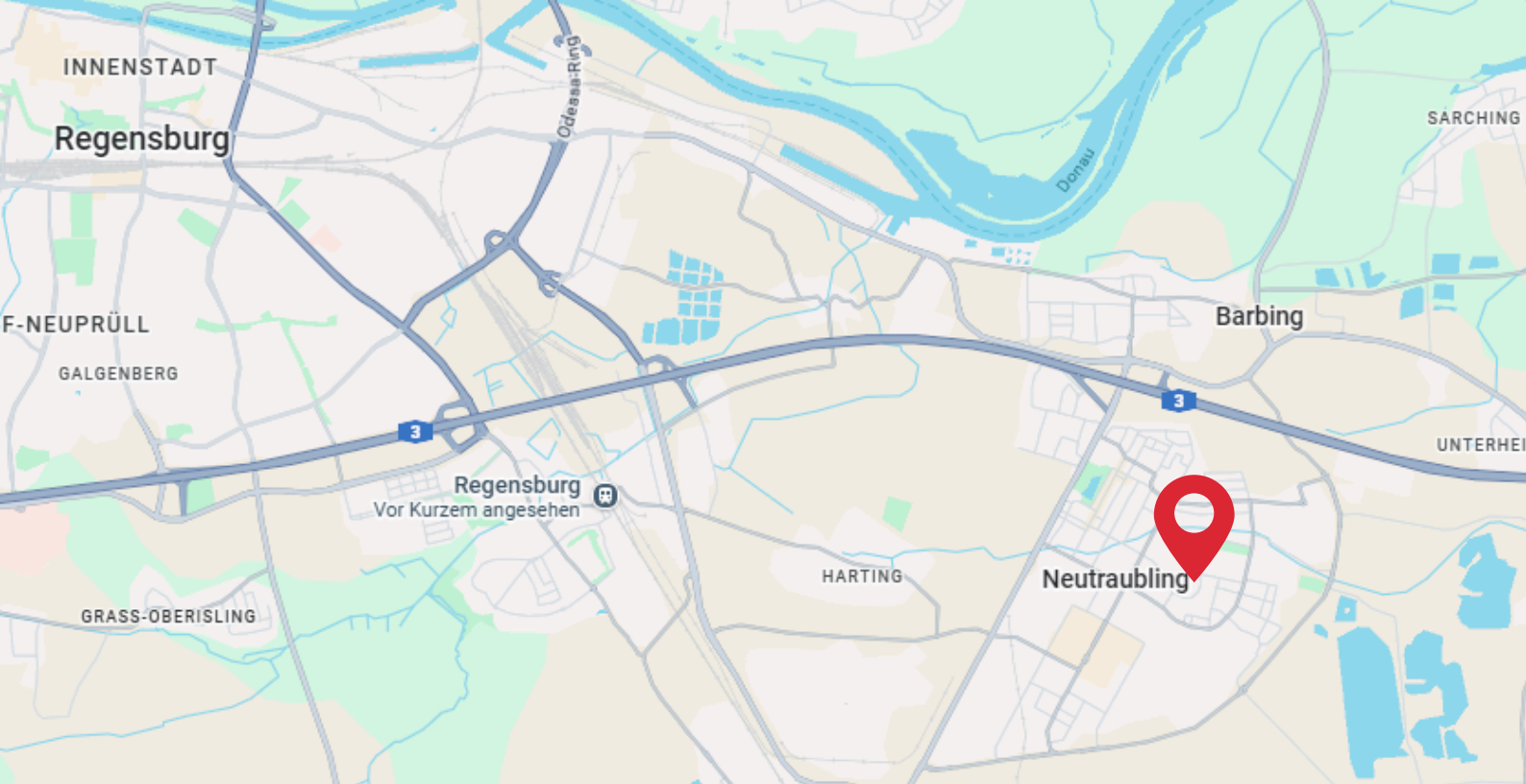
Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich 8 Parteien aus dem Jahr 1980. Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt in einem sehr ordentlichen und laufend instand gehaltenen Zustand – ein Aspekt, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristige Sicherheit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

In den vergangenen Jahren wurden zentrale Bestandteile des Gebäudes bereits modernisiert. So wurden 2012 unter anderem 3-Fach verglaste Kunststofffenster inkl. Rollläden verbaut sowie 2013 die Gas-Zentralheizung erneuert und eine Solaranlage verbaut. Zusätzlich wurde 2023 eine Wasserenthärtungsanlage installiert, und erst ende 2025 erfolgte die Erneuerung der Haustüre 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 ist ein Fahrradraum und 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 Laufstunden 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 Fahrrad), Gymnasium (1 Minute Fahrrad) sowie Mittelschule (1 Minute 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.





PLANBARER CASHFLOW AB TAG 1 – INKL. STEUERHEBEL & VERKÄUFERZUSCHUSS

Finanzierungsbeispiel (100 %): Dank eines **Verkäuferzuschusses von 130 €** für die ersten 36 Monate sowie steuerlicher Effekte ist im Beispiel ein nahezu ausgeglichener bis leicht **positiver Cashflow** möglich – bei gleichzeitigem **Vermögensaufbau** durch Tilgung.



Cashflow nach Steuern inkl. Subvention: +5 € / Monat

Berechnung siehe Folgeseite



Mietsubvention Verkäufer: +130 € / Monat (36 Monate)

Mietsubvention ist an aktuelle Mieterin gebunden



Steuerlicher Effekt (Beispiel): +402 € / Monat

Erhöhte AfA nur mit rechtskräftigem Restnutzungsdauer-Gutachten



Vermögensaufbau durch Tilgung: +406€ / Monat

Vollständige Kalkulation inkl. Annahmen & Rechenweg auf der nächsten Seite.

***Hinweis**

Alle Angaben und Berechnungen erfolgen ohne Gewähr und stellen Beispielwerte dar (u. a. auf Basis eines angenommenen Steuersatzes von 42 %); keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung. Ergebnisse können je nach Miete, Kosten, Zins-/Tilgungskonditionen, AfA und individueller steuerlicher Situation abweichen. Erhöhte AfA ggf. nur mit rechtskräftigem Restnutzungsdauer-Gutachten (Vor-Ort-Begehung). Mietsubvention nur bei Vermietung an die aktuelle Mieterin und für die ersten 36 Monate; vertragliche Regelung maßgeblich.

Cashflow-Berechnung - Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

Eckdaten

Objektadresse:	Keplerstraße 25, 93073 Neutraubling
Wohnung Nr.:	EG Links
PKW-Stellplatz:	1
Wohnfläche:	102,00m²
Baujahr:	1980

Kaufpreis und Kaufnebenkosten

Kaufpreis		324.900€
pro m²		3.185€
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50%	4.874€
Grundbuchamt	0,50%	1.625€
Grunderwerbsteuer	3,50%	11.372€
Summe	5,50%	17.870€

Gesamtinvestitionskosten 342.770€

Finanzierung

Darlehenssumme vom Kaufpreis in %	100,00%
Darlehenssumme	324.900€
Eigenkapitalbedarf	17.870€
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€

*Ersteinschätzung

mtl. Cashflow-Berechnung

Kaltmiete	876€
Kaltmiete/m²	9€
Bruttomietrendite	3,24%
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20€
-Instandhaltungsrücklage	30€
-Zinsen	948€
-Tilgung	406€
=Cashflow vor Steuer	-528€
+Steuererstattung	402€

IST Cashflow nach Steuern p.M. -125€

**Mietsubvention vom Verkäufer:
130 €/Monat für 3 Jahre!**

IST Cashflow nach Steuern p.M. +5€

Steuern (Nebenrechnung)

Kaltmiete	876€
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20€
-Zinsen	948€
-Abschreibung (AfA)	866€
=zu versteuernder Cashflow	-958€
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-402€

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 324.900 € (inkl. Stellplatz)- provisionsfrei
- Mietsubvention: 130€/Monat für die ersten 36 Monate
- Vermietet: 876€ Kaltmiete - 9 Monate Kündigungsfrist
- 3 Zimmer mit Südbalkon – Grundriss zur 4-Zimmer-Wohnung anpassbar
- Erdgeschosswohnung
- Wohnfläche ca. 101 m²
- Großzügiger Kellerraum mit ca. 12 m²
- Süd Balkon
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- Hausmeisterservice
- 3-Fach verglaste Kunststofffenster und Rollläden erneuert (2012)
- Gas-Zentralheizung erneuert (2013), Energieeffizienzklasse D
- Solaranlage verbaut (2013)
- Wasserenthärtungsanlage verbaut (2023)
- Haustüre und Briefkastenanlage erneuert (Dezember 2025)
- Hausgeld: 240€ inkl. Rücklagen - davon 50€ nicht umlegbar
- Instandhaltungsrücklage: 5.354 € gesamt -davon anteilig (155/1000) ca. 830 €

HELLE 3-4 ZIMMER WOHNUNG MIT SÜD-BALKON & STELLPLATZ IN NEUTRAUBLING



 Keplerstraße 25
93073 Neutraubling

 324.900 €
(inkl. Stellplatz)

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Wohnung auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

verkaufebernardino-immo.de

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:
+49 176 459 26798
Tatiane Bernardino