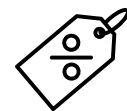


UNTERLAGEN FÜR KAPITALANLEGER



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 m²
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 ²
Baujahr:	1980

Kaufpreis und Kaufnebenkosten

Kaufpreis		324.900€
pro m ²		3.692€
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€

mtl. Cashflow-Berechnung

Kaltmiete	1.050€
Kaltmiete/m ²	12€
Bruttomietrendite	3,88%
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20€
-Instandhaltungsrücklage	23€
-Zinsen	948€
-Tilgung	406€
=Cashflow vor Steuer	-347€
+Steuererstattung	329€

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€
=zu versteuernder Cashflow	-784€
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-329€

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.



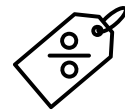
BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 324.900€ - provisionsfrei
- Dachgeschosswohnung (2. Obergeschoss)
- 3 Zimmer mit Südbalkon – Grundriss flexibel anpassbar auf 4 Zimmer
- Wohnfläche ca. 88 m²
- Nutzfläche ca. 23 m² (17m² Keller + 5m² Vorrastraum)
- Bezugfrei: 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