

2,5 Zimmer, 99.900 €, 6,7 % Mietrendite.

Keilstraße 28, 27568 Bremerhaven-Mitte

Wohnung Nr. 70 · 2. OG rechts · 49,77 m² · 2 Zimmer + ½ Zimmer · Küche · Bad · Keller

99.900 €

KAUFPREIS · PROVISIONSFREI · DIREKT VOM EIGENTÜMER

MIETRENDITE

6,7 %

brutto auf den Kaufpreis; 6,3 % auf den Gesamtaufwand

ZIELMIETE

ca. 560 €

kalt als WG (2 × 280 €);
alternativ 480 €
Festvermietung

PREIS PRO M²

2.007 €

bei 49,77 m² Wohnfläche,
provisionsfrei

GESAMTAUFWAND

106.893 €

inkl. 7 % Kaufnebenkosten
(6.993 €)

Der Fall in drei Sätzen

Eine 2,5-Zimmer-Wohnung in einer Wohnanlage unter GEWOBA-Verwaltung, zum Preis von rund 2.000 € pro m². Vermietet wird als 2er-WG für ca. 560 € kalt oder klassisch per Festvermietung für 480 € kalt. Sie kaufen direkt vom Eigentümer, ohne Maklerprovision.

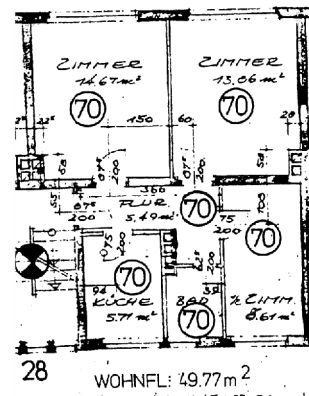
Eckdaten

Wohnfläche	49,77 m ²
Zimmer	2,5
14,67 m ² + 13,86 m ² + ½ Zimmer 8,61 m ²	
Lage im Haus	2. OG rechts, Whg. 70
Baujahr der Anlage	ca. 1974
Heizung	Fernwärme
Zustand	leerstehend, bezugsfrei
Zielmiete kalt	ca. 560 €/Monat
WG 2 × 280 €; alternativ 480 € Festvermietung	
Hausgeld	243 €/Monat
Wirtschaftsplan 2026, Verwaltung GEWOBA AG	
Anteil Erhaltungsrücklage	5.801 €
Stand 31.12.2025, geht auf den Käufer über	

Was der Eigentümer trägt

Kaltmiete (Ziel, WG)	+ 560 €
Festvermietung: 480 € → Überschuss 359 €	
Nicht umlagefähige Kosten	- 121 €
Verwaltung, Instandhaltung, Rücklagenzuführung	
Überschuss vor Finanzierung	439 €

Umlagefähige Nebenkosten (ca. 137 €/Monat inkl. Heizung, Wasser, Grundsteuer) zahlen die Mieter. Steuerlich wirken Zinsen und 2 % AfA (ca. 1.710 €/Jahr).



Grundriss Whg. 70 (Aufteilungsplan, nicht maßstäblich)

Rechnung und Perspektive.

Finanzierung nach Eigenkapital

Gerechnet mit 4,0 % Zins und 1,5 % Anfangstilgung. Die Kaufnebenkosten von 6.993 € kommen in allen Varianten aus Eigenkapital.

VARIANTE	EIGENKAPITAL	DARLEHEN	RATE/MONAT	RESTSCHULD N. 10 J.
Nur Nebenkosten	6.993 €	99.900 €	458 €	81.512 €
10 % + Nebenkosten	16.983 €	89.910 €	412 €	73.361 €
20 % + Nebenkosten	26.973 €	79.920 €	366 €	65.210 €

FÜR KAPITALANLEGER · ZWEI WEGE

ca. 560 € kalt / Monat als WG

WG-Modell: zwei Zimmer à 280 € kalt = ca. 560 €, 6,7 % Mietrendite. Das halbe Zimmer (8,61 m²) kann als Gemeinschaftsraum dienen.

Alternativ Festvermietung: ein Mietvertrag über 480 € kalt, 5,8 % Mietrendite.

FÜR SELBSTNUTZER

ca. 716 € / Monat

Rate 458 € + Hausgeld 243 € + Grundsteuer 15 €, inklusive Heizung und Wasser. Davon fließen rund 125 € pro Monat in die Tilgung – also in Ihr eigenes Vermögen.

Nach zehn Jahren

Getilgt in 10 Jahren	18.388 €
Restschuld	81.512 €
Objektwert bei 1,5 % p. a.	115.938 €
Vermögen im Objekt	34.426 €

Variante „nur Nebenkosten“, 4,0 % Zins und 1,5 % Tilgung. Nach zehn Jahren ist ein Verkauf einkommensteuerfrei (Spekulationsfrist, § 23 EStG).

Die Wertsteigerung von 1,5 % jährlich ist vorsichtig gewählt und keine Zusage. Ihr Anteil an der Erhaltungsrücklage (5.801 €, Stand 31.12.2025) geht beim Kauf auf Sie über.

Unterlagen auf Anfrage: Teilungserklärung, Wirtschaftsplan 2026, Hausgeldabrechnung 2025, Protokolle der Eigentümerversammlungen 2024 und 2026, Grundriss.



IHR ANSPRECHPARTNER

Marvin Schwiers-Boddien

Projekt: Wohnraum · Alte Deichstr. 27, 27612 Loxstedt

Telefon 0471 90081 308 · marvin@projektwohnräum.com · projektwohnräum.com

Energieausweis: Die Pflichtangaben nach § 87 GEG werden nachgereicht; der Ausweis liegt spätestens zur Besichtigung vor.

Hinweis: Alle Angaben beruhen auf Unterlagen der Verwaltung und der Eigentümergemeinschaft und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt; eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet; die Mieten von ca. 560 € (WG) bzw. 480 € (Festvermietung) sind Zielmieten und keine Mietgarantie. Renditen, Cashflows und Wertentwicklungen sind Modellrechnungen und ersetzen keine Steuer- oder Finanzierungsberatung. Kein Angebot im Rechtssinne, Zwischenverkauf vorbehalten. Stand: 15.10.2026.