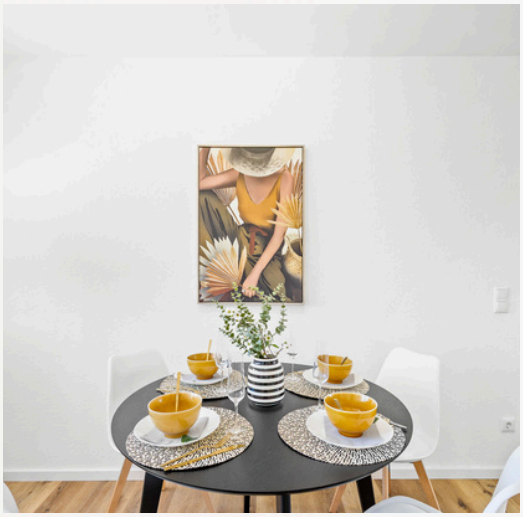
HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 4,5-ZIMMER-WOHNUNG IN STRAUBING







Ludwig-Scherl-Ring 3
94315 Straubing

299.900 €
(zzgl. 25.000,-€ Garage)

ELEGANZ TRIFFT KOMFORT: ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG IN EXKLUSIVER 4,5-ZIMMER-WOHNUNG

Diese frisch modernisierte 4,5-Zimmer-Wohnung in Straubing ist ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, eine angenehme Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen. Die hellen Räume, der praktische Grundriss sowie der nach Süden ausgerichtete 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.

- 98 m² Wohnfläche
- Gäste WC
- Einzelgarage
- 4,5 Zimmer
- Süd- Balkon
- modernisierte Wohnung
- Badezimmer mit Fenster
- 2.Obergeschoss
- Westpark Straubing 3 Min zu Fuß



IHRE KAPITALANLAGE AUF EINEN BLICK

Die 4,5-Zimmer-Wohnung im Ludwig-Scherl-Ring 3 eignet sich besonders gut für die Vermietung als Wohngemeinschaft. Vier vollwertige Zimmer zwischen 13 und 21 m², dazu eine separate Küche, eine Essdiele, ein Bad und ein zusätzliches Gäste-WC: Dieser Grundriss ist wie gemacht dafür, einzelne Zimmer getrennt zu vermieten.

Straubing bringt die Nachfrage gleich mehrfach mit. Am TUM Campus Straubing studieren inzwischen rund 1.250 junge Menschen, viele davon aus dem Ausland, und der Standort wächst weiter. Dazu kommt das Klinikum St. Elisabeth, das größte katholische Krankenhaus Niederbayerns, mit rund 1.500 Mitarbeitern und einer eigenen Pflegeausbildung. Studierende, Pflegekräfte und Auszubildende suchen genau das, was diese Wohnung bietet: ein möbliertes Zimmer auf Zeit in guter Lage. Wer hier zimmerweise vermietet, findet leicht Mieter. Bei 450 bis 550 € je Zimmer ergeben sich für vier Zimmer 2.000 Euro Kaltmiete im Monat, also 24.000 Euro im Jahr. Das entspricht einer Bruttomietrendite von rund 6,9 Prozent.

Kaufpreis ohne Garage (provisionsfrei)	299.900 €
Wohnfläche	97,88 m²
Jahreskaltmiete	20.400 € (1.700 €/Monat)
Bruttomietrendite	ca. 6,80 %
Restnutzungsdauer lt. Ersteinschätzung	23 Jahre
Erhöhte AfA	10.431 €/Jahr
Cashflow nach Steuer in 3 Jahren	+ 449 €/ Monat
Eigenkapitalaufbau (3. Jahr durch Tilgung)	28.430 €

Cashflow-Berechnung - Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

Eckdaten	
Objektadresse:	Ludwig-Scherl-Ring 3 94315 Straubing
Wohnung Nr.:	2. OG links
Wohnfläche:	97,88m²
Baujahr:	1976

Kaufpreis und Kaufnebenkosten		
Kaufpreis (ohne Garage)		299.900,00 €
pro m²		3.063,96 €
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50%	4.498,50 €
Grundbuchamt	0,50%	1.499,50 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	10.496,50 €
Summe	5,50%	16.494,50 €
Gesamtinvestitionskosten		316.394,50 €

Finanzierung	
Darlehenssumme vom Kaupreis in %	100,00%
Darlehensumme	299.900,00 €
Eigenkapitalbedarf	16.494,50 €
Zinssatz	4,30%
Tilgung	1,50%
Kapitaldienst pro Monat	1.449,52 €

Abschreibung (AfA)		
Restnutzungsdauer in Jahren		23
AfA-Satz		4,35%
Gebäudeanteilt	80%	239.920,00 €
Grund - und Bodenanteil	20%	59.980,00 €
Darlehenslaufzeit (implizit aus Zins+Tilgung)		378,1

mtl. Cashflow-Berechnung	
Kaltmiete WG-Vermietung á 400€ - 450€ / Zimmer	1.700,00 €
Kaltmiete/m²	17,37 €
Bruttomietrendite	6,80%
- Hausgeld (nicht umlegbar)	20,46 €
- Instandhaltungsrücklage	67,75 €
- Zinsen	1.074,64 €
- Tilgung	374,88 €
= Cashflow vor Steuer	162,27 €
+ Steuererstattung	111,04 €

IST Cashflow nach Steuern p.M.	273 €

In 3 Jahren ist eine Mietererhöhung von 20% auf insgesamt 960 Euro möglich. Eine Erhöhung um 160 Euro

3J. Cashflow nach Steuern p.M.	449 €

Vermögensaufbau in 3 Jahren	28.430 €

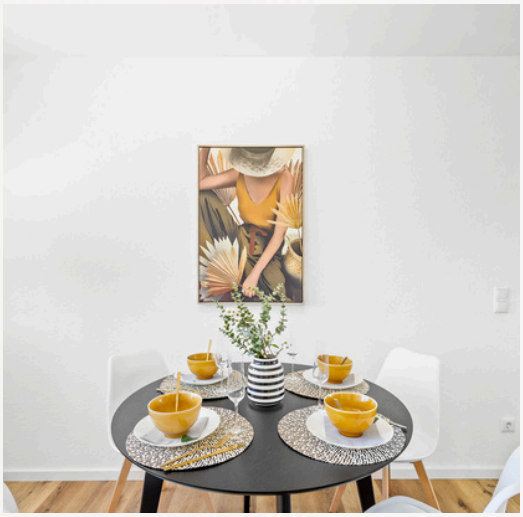
Steuern (Nebenrechnung)	
Kaltmiete	1.700,00 €
-Hausgeld (nicht umlegbar)	20,46 €
-Zinsen	1.074,64 €
-Abschreibung (AfA)	869,28 €
=zu versteuernder Cashflow	-264,38 €
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-111,04 €

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 4,5-ZIMMER-WOHNUNG IN STRAUBING







Ludwig-Scherl-Ring 3
94315 Straubing

299.900 €
(zzgl. 25.000,-€ Garage)

...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:

+49 155 65632761

Familie Bernardino