



FAKTOR 15,5!

MEHRFAMILIENHAUS MIT 4 EINHEITEN

KLOSTERGASSE 3, 94336 WINDBERG

KAUFPREIS 589.000 €

IST-MIETE P.A. 37.920 €

PROVISIONSFREI!

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit vier Einheiten, das in den 90er Jahren umfassend kernsaniert wurde und sich in einem einwandfreien Zustand ohne Sanierungsstau befindet. Die Immobilie bietet aktuell eine attraktive **Mietrendite von 6,4 %** mit weiterem Potenzial zur Steigerung.

- 367M² WOHNFLÄCHE
- 1153M² GRUNDSTÜCK
- 2 GARAGEN
- 4 STELLPLÄTZE

- BAUJAHR 1800
- 4 ETWS
- VERMIETET
- KM 37.920€/J

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



bernardino.immo@gmail.com



BERNARDINO
REAL ESTATE

Das Haus



- Mehrfamilienhaus aus 1800, ohne Sanierungsaufgaben, in den 90er Jahren umfassend kernsaniert. Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Wasserleitungen, Elektrik, Innenausbau, etc.
- Außenwände aus massivem Mischmauerwerk, Geschosdecken als Holzbalkendecken (Fehlbodenkonstr.)
- Zwischenwände aus Mischmauerwerk, Ziegeln und Gasbeton
- Dachgeschoss 2009 in Trockenbauweise ausgebaut, Dach komplett dicht mit erneuerten Ziegeln, dicke Zwischensparrendämmung vorhanden
- Fenster: Einflügelig, isolierverglast (Baujahr 1994), funktionstüchtig
- Heizung: Niedertemperaturheizkessel (1998), Brenner 2014 erneuert, Warmwasserboiler 2020, 4.000 Liter Öltank (im November 2024 komplett befüllt)
- Zwei Garagen, vier Stellplätze, gemeinschaftlicher Garten
- Alle Leitungen in den 90ern erneuert, kein Sanierungsbedarf
- Kamin für Holzöfen vorhanden
- Vier Wohneinheiten, drei davon aktuell vermietet an zuverlässige Mieter
- Wasser- und Heizkostenabrechnung durch Techem

Die Zahlen

	EG	OG	DG rechts	DG links
Zimmer	3	4	3	3
Größe	110m ²	125m ²	59m ²	52m ²
Kaltmiete	800,-€	1.260,-€	leer*	550,-€
Nebenkosten	150,-€	300,-€	150,-€	150,-€

*Angenommen 550,-€ : ähnliche Wohnung werden für 10€/m² vermietet, bei Bedarf kann eine neue Vermietung organisiert werden.

Monatliche Kaltmiete: 3.160,-€

Jährliche Kaltmiete: 37.920,-€

Kaufpreis: 589.000,-€

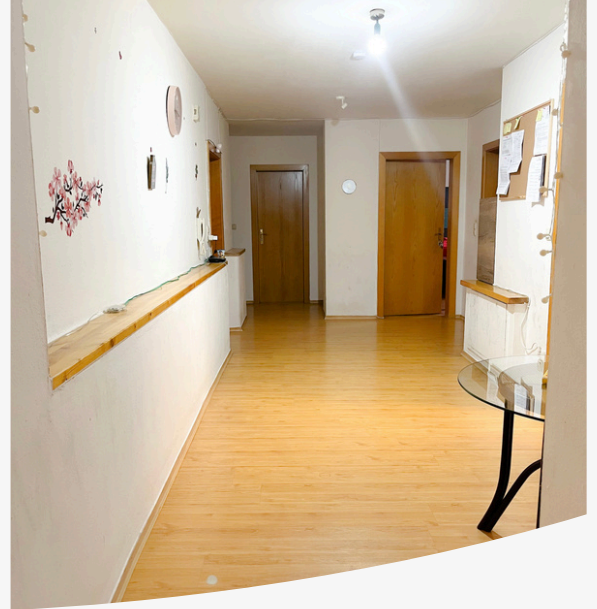
Faktor: 15,5

Rendite: 6,4%

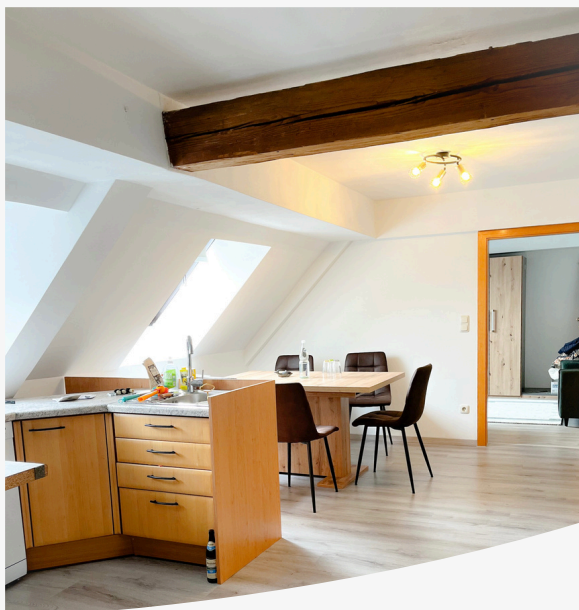
Impressionen



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss links



Dachgeschoss rechts

Die Lage



PERFEKTE LAGE FÜR DIE NACHHALTIGE VERMIETUNG MIT WERTSTEIGERUNG BEIM NEUEN BMW WERK

STRAUBING - DEGGENDORF - REGENSBURG

Windberg liegt im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen und profitiert von seiner strategischen Nähe zum entstehenden BMW-Batteriewerk mit 6.000 Arbeitsstellen in Straßkirchen. Die **Autobahnen A3 und A92** sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen nach **Regensburg, Passau, München und Deggendorf**. Diese Anbindung ist ideal für Arbeitnehmer, die in Straubing arbeiten oder im neuen BMW-Werk oder in der Bundeswehrkaserne tätig sind, was eine hohe und steigende Mietnachfrage garantiert.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung in Windberg und in Hunderdorf, was mit dem **Auto in 3 Minuten** zu erreichen ist, mit **Supermärkten, Apotheken und Restaurants**. Zusätzlich sorgen **Schulen und Kindergärten** für eine familienfreundliche Umgebung, was die Vermietbarkeit der größeren Wohnungen an Familien steigert.

Die Infrastruktur und die wachsende Zahl an Arbeitsplätzen in der Region sorgen für langfristige **Mietensteigerungen und eine Wertsteigerung** der Immobilie, was das Objekt besonders attraktiv für Investoren macht.

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



bernardino.immo@gmail.com



BERNARDINO
REAL ESTATE