

Exposé

Mehrfamilienhaus in Windberg

5,7% Rendite - 4.205€ Cashflow p.a.* Aufgeteiltes Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-317279

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **599.900 €**

Ansprechpartner:
Tatiane Bernardino

Klostergasse 3
94336 Windberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1800	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.153,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	9
Zimmer	13,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	367,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	207,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1800, liebevoll und umfassend in den 90er Jahren kernsaniert, stellt eine einmalige Investitionsmöglichkeit dar. Mit einer robusten Bauweise aus massivem Mischmauerwerk und Holzbalkendecken bietet das Objekt nicht nur historischen Charme, sondern überzeugt auch durch modernen Komfort und eine erstklassige Bausubstanz.

Alle wesentlichen Bauelemente – Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Wasserleitungen und Elektrik – wurden nach und nach erneuert. Im Jahr 2009 wurde zusätzlich das Dachgeschoss ausgebaut, inklusive neuer Dacheindeckung und hochwertiger Zwischensparrendämmung. Dank dieser umfassenden Modernisierungen gibt es unserer Ansicht nach keinen akuten Sanierungsbedarf, und das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Solide Vermietung – Sofortige Rendite

Das Haus verfügt über vier Wohneinheiten, von denen drei an zuverlässige Mieter vermietet sind. Die dritte ist ab November neu vermietbar. Die Wohnungen bieten eine perfekte Mischung aus großzügigen Wohnflächen, komfortablen Raumaufteilungen und liebevollen Details wie Sichtbalken und Kaminen, die für behagliche Wohnatmosphäre sorgen. Alle Einheiten sind hell und gut belüftet dank großer Isolierfenster, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Die aktuelle Mietrendite von ca. 5,7 % generiert bei einem Kaufpreis von 599.900 € eine Jahresmiete von 34.200 €, und der positive Cashflow ab dem ersten Jahr macht diese Investition besonders attraktiv.

Großzügige Gartenflächen und Stellplätze

Die Erdgeschosswohnung bietet einen privaten Garten und eine Terrasse zur exklusiven Nutzung. Zwei Garagen und vier Stellplätze runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Komfort für Mieter und Eigentümer.

Hohe Flexibilität und Mietsteigerungspotenzial

In den nächsten drei Jahren besteht die Möglichkeit, die Mieten um bis zu 20 % zu steigern, was das jährliche Mieteinkommen auf über 40.000 € anheben könnte. Dieses Potenzial eröffnet eine langfristig attraktive Renditechance, ideal für Investoren, die auf eine nachhaltige Wertsteigerung setzen. Mit einer stabilen Mieterbasis und der Möglichkeit zur Neuvermietung der rechten Dachgeschosswohnung bieten sich zudem flexible Gestaltungsmöglichkeiten bei der Bewirtschaftung des Hauses.

Übersicht der Wohneinheiten:

Erdgeschoss (110 m²): 3 Zimmer, mit Kamin, maßgeschneiderter Einbauküche, Badezimmer und Gäste-WC, direkter Zugang zur Terrasse und privatem Garten. Vermietet an ein sympathisches Paar in den 40ern.

1. Obergeschoss: Großzügiger Grundriss, helle Zimmer, Vollbad und Gäste-WC, zusätzlicher Stauraum. Vermietet an eine Familie mit drei Kindern, die eine gut laufende Möbelbaufirma betreiben.

Dachgeschoss links: 3 Zimmer, offener Wohnbereich mit Sichtbalken, Kaminanschluss. Vermietet an einen Bundeswehrangehörigen, Nähe zur Kaserne bietet exzellente Vermietbarkeit.

Dachgeschoss rechts: Großzügige Wohnfläche, optimal ausgerichtet mit Westsonne, lichtdurchflutete Räume und Kaminanschluss. Neuvermietung in Planung.

Fazit:

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus ist nicht nur durch seine solide Substanz, sondern auch durch die hervorragende Vermietungssituation ein profitables Investment. Der Standort profitiert mittelfristig vom neuen Batteriewerk von BMW, was die Mieten deutlich nach oben korrigieren wird. Mit sofortigem positiven Cashflow und weiterem Mietsteigerungspotenzial bietet das Objekt sowohl kurz- als auch langfristig attraktive Erträge.

Kaufpreis: 599.900 €

Mieteinnahmen: 34.200 € p.a.

Mietrendite: ca. 5,7 %

Cashflow ab Jahr 1: 4.205 € p.a.

*diese Cashflow Berechnung basiert auf 3,5% Zins und 1,5% Tilgung, was durch unsere Bank bei einem Kauf, je nach Bonität, zugesichert wird.

Ausstattung

Das kernsanierte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1800 bietet eine gelungene Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Mit robustem Mischmauerwerk, neuen isolierverglasten Fenstern (1994) und einem vollständig erneuerten Dach inklusive dicker Zwischensparrendämmung (2009) befindet sich das Gebäude in ausgezeichnetem Zustand. Die Heizung besteht aus einem Niedertemperaturkessel (1998), der Brenner wurde 2014 erneuert, und ein Warmwasserboiler aus 2020 sorgt für moderne Versorgung.

Erdgeschosswohnung (110 m²)

3 Zimmer, Kamin im Wohnzimmer, direkter Zugang zur Terrasse und privatem Gartenanteil

Hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel, Badezimmer mit Fenster, Gäste-WC

Großzügige, helle Räume dank doppelseitiger Fenster, historische Gewölbe-Decke

Obergeschosswohnung (125 m²)

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit viel Tageslicht, Vollbad (neue Duschtasse 2024) und Gäste-WC

Zusätzliche Abstellräume, weitläufiger Flur als Stauraum oder Essbereich nutzbar

Kaminanschluss, hervorragende Isolierung durch dicke Wände, flexible Raumaufteilung

Dachgeschosswohnung links (52 m²)

Offener Wohn- und Essbereich mit Sichtbalken-Fachwerk, 3 Zimmer, gut isoliert

Zweifach isolierverglaste Dachfenster in jedem Zimmer, Kaminanschluss vorhanden

Dachgeschosswohnung rechts (59 m²)

Helle, größere Einheit mit Westausrichtung und Kaminanschluss im Wohn-Essbereich

Sichtbares Fachwerk mit Holzbalken, lichtdurchflutete Räume, isolierverglaste Dachfenster

Zusätzlich stehen zwei Garagen, vier Stellplätze und ein großer, gemeinschaftlicher Garten zur Verfügung. Die moderne Ausstattung, kombiniert mit historischem Flair, macht diese Immobilie für Mieter besonders attraktiv.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Windberg, einer idyllischen Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen. Diese Lage vereint den Charme einer ländlichen Umgebung mit der Nähe zu wichtigen Wirtschaftszentren, was sie besonders attraktiv für Mieter aus verschiedenen Berufsgruppen macht. Der Ort bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität, gepaart mit einer starken Anbindung an die umliegenden Städte und Unternehmen.

Verkehrsanbindung und Pendlerfreundlichkeit

Trotz der ruhigen Lage in Windberg bietet die Immobilie eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen:

Straßkirchen (neues BMW-Werk): In etwa 15 Minuten Fahrtzeit erreichen Sie das neue BMW-Werk in Straßkirchen, das aktuell gebaut wird und nach Fertigstellung zahlreiche Arbeitsplätze schaffen wird. Diese Entwicklung wird die Nachfrage nach Wohnraum in der Region erheblich steigern und sich positiv auf die Vermietbarkeit des Objekts auswirken. Dazu besteht die Bundeswehrkaserne, die die Vermietbarkeit an diese Zielgruppe sicherstellt.

Straubing: Die nahegelegene Stadt Straubing, nur ca. 20 Minuten entfernt, bietet vielfältige Arbeitsmöglichkeiten in den Bereichen Industrie, Technologie und Dienstleistung.

Deggendorf: In etwa 25 Minuten Fahrtzeit erreichen Sie Deggendorf, eine wirtschaftlich starke Stadt und das Tor zum Bayerischen Wald.

Regensburg: Etwa 50 Minuten entfernt liegt Regensburg, eines der wichtigsten Wirtschaftszentren in Bayern. Viele internationale Firmen, darunter BMW, Siemens und Continental, sind hier ansässig und bieten eine Vielzahl von Arbeitsplätzen.

Landshut: Die Stadt Landshut, die etwa 45 Minuten Fahrtzeit entfernt ist, bietet einen weiteren wichtigen Arbeitsmarkt in der Region, insbesondere für Fachkräfte aus dem Technologie- und Automobilsektor.

München: Windberg ist zudem gut an die Autobahn A92 angebunden, was eine Fahrtzeit von ca. 90 Minuten nach München ermöglicht.

Öffentlicher Nahverkehr

Neben der guten Anbindung über die Straßen bietet der nahegelegene Bahnhof in Bogen (ca. 10 Minuten Fahrtzeit) regelmäßige Zugverbindungen nach Straubing, Deggendorf und Regensburg. Für Mieter, die den öffentlichen Nahverkehr nutzen, ist dies eine bequeme und attraktive Option.

Infrastruktur und Nahversorgung in Windberg

Windberg selbst ist ein charmantes Dorf, das seinen ländlichen Charakter bewahrt hat, jedoch alle wesentlichen Einrichtungen für den täglichen Bedarf bietet. Innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichen die Bewohner Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung in den umliegenden Ortschaften. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden, was die Lage für Familien besonders interessant macht.

Erholung und Freizeitmöglichkeiten

Windberg liegt in einer landschaftlich reizvollen Region am Rande des Bayerischen Waldes und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

Zukunftspotenzial: BMW-Werk Straßkirchen

Mit dem entstehenden BMW-Werk in Straßkirchen, das in weniger als 15 Minuten erreichbar ist, wird die Region einen wirtschaftlichen Aufschwung erleben. Dieser neue Industriestandort wird nicht nur Arbeitsplätze schaffen, sondern auch die Nachfrage nach Wohnraum in Windberg und Umgebung erheblich steigern. Das macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer zukunftssicheren Investition mit steigenden Mietpreisen und hoher Vermietbarkeit.

Fazit:

Die Lage in Windberg bietet eine hervorragende Mischung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer idealen Anbindung an zentrale Wirtschaftsstandorte wie Straubing, Deggendorf und das neue BMW-Werk in Straßkirchen. Durch die exzellente Erreichbarkeit dieser Standorte ist die Vermietbarkeit des Mehrfamilienhauses langfristig gesichert, was das Objekt zu einer besonders attraktiven Investition macht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Haus



DG rechts



DG rechts

Exposé - Galerie



DG rechts



DG rechts

Exposé - Galerie



DG rechts



DG rechts

Exposé - Galerie



DG rechts



DG rechts

Exposé - Galerie



DG rechts



DG rechts

Exposé - Galerie



DG rechts



DG rechts

Exposé - Galerie



DG links



DG links

Exposé - Galerie



DG links



DG links

Exposé - Galerie



DG links



DG links

Exposé - Galerie



DG links



DG links

Exposé - Galerie



DG links



1. OG

Exposé - Galerie



1. OG



1. OG

Exposé - Galerie

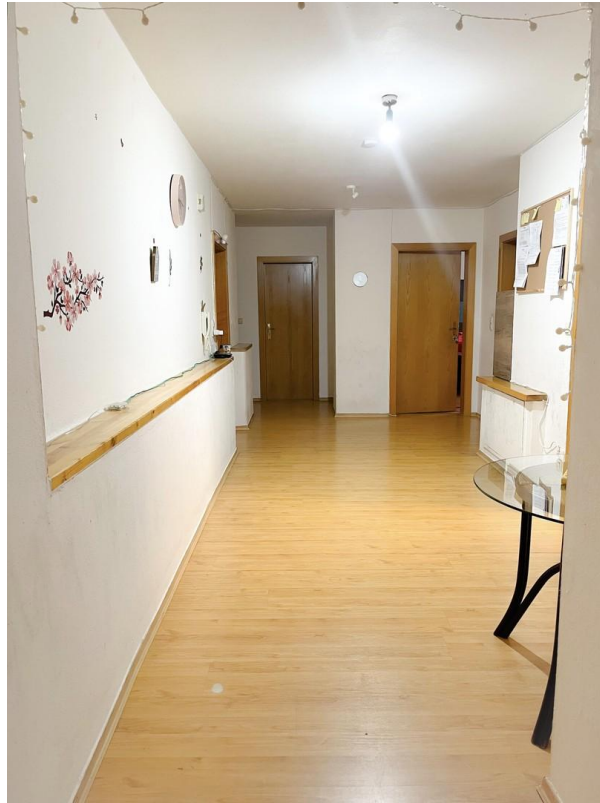


1. OG



1. OG

Exposé - Galerie



1. OG



1. OG

Exposé - Galerie



1. OG



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



EG



Haus

Exposé - Galerie



Haus



Haus

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Anhänge

1.



360° - Rundgang vorhanden

DIREKTVERKAUF

MEHRFAMILIENHAUS MIT 4 EINHEITEN

KLOSTERGASSE 3, 94336 WINDBERG

KAUFPREIS

599.900 €

IST-MIETE P.A.

34.200 €

WIR VERKAUFEN ALS EIGENTÜMER

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit vier bereits aufgeteilten 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 5,7 % mit weiterem Potenzial zur Steigerung.

- 367M² WOHNFLÄCHE
- 1153M² GRUNDSTÜCK
- 2 GARAGEN
- 4 STELLPLÄTZE
- BAUJAHR 1800
- 4 ETWS
- VERMIETET
- KM 33.600€/J



+49 176 45926798



bernardino.immo@gmail.com



BERNARDINO
REAL ESTATE



Das Haus

AUFGETEILTES 4ER MEHRFAMILIENHAUS

EINZIGARTIGER GEWÖLBE-CHARM, FACHWERK, OHNE SANIERUNGSSTAU



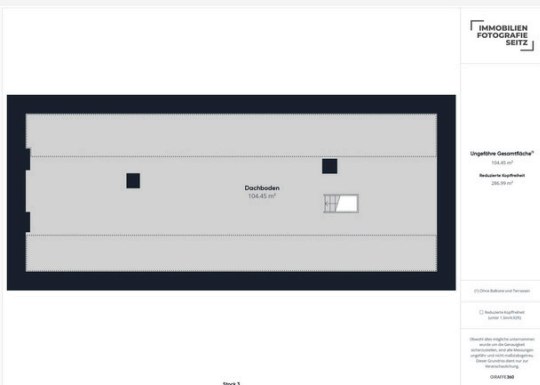
- Mehrfamilienhaus aus 1800, ohne Sanierungsaufgaben, in den 90er Jahren umfassend kernsaniert. Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Wasserleitungen, Elektrik, Innenausbau, etc.
- Außenwände aus massivem Mischmauerwerk, Geschossdecken als Holzbalkendecken (Fehlbodenkonstr.)
- Zwischenwände aus Mischmauerwerk, 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
- 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

ERDGESCHOSS 110M² - 3ZI.



OBERGESCHOSS 125M² - 4 ZI.

DACHGESCHOSS 52M² & 59M² - 3 -ZI.



Erdgeschoss

**EIN GEWÖLBE ZUM VERLIEBEN
ODER VERMIETEN.**

**110M² – 3 ZIMMER
VERMIETET: KALTMIETE – 800€**



- Erdgeschosswohnung mit 110 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- Besonderheit: Wunderschönes Gewölbe mit Charme
- Kamin im Wohnzimmer, ideal für gemütliche Abende
- Badezimmer und Gäste-WC vorhanden, Bad mit Fenster
- Hochwertige, maßgeschneiderte Einbauküche inklusive Kücheninsel
- Fenster auf beiden Seiten der Wohnung, helle Räume

- Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und eigenem Gartenanteil
- Großer, privater Garten mit Terrasse zur exklusiven Nutzung der Wohnung
- Garage und Stellplatz im Preis inbegriffen

**Die Wohnung ist aktuell vermietet an ein berufstätiges, sehr sympathisches und zuverlässiges Paar in den 40ern.
Die Wohnung ist gut gepflegt und hat den zusätzlichen Mehrwert der Terrasse und des Gartens.**



Obergeschoss

TOP AUFTEILUNG FÜR DIE NACHHALTIGE VERMIETUNG

125M² - 4 ZIMMER
VERMIETET: KALTMIETE - 1050€



- Obergeschosswohnung mit großzügiger Wohnfläche, ideal für flexible Vermietung
- Super Grundriss mit zusätzlichen Abstellräumen in der Wohnung und außerhalb auf der gleichen Etage
- Gäste-WC und Vollbad vorhanden, Vollbad mit neuer Duschtasse (2024)
- Alle Zimmer mit Fenstern, helle und gut belüftete Räume
- Weitläufiger Flur, kann als Stauraum oder zusätzlicher Essbereich genutzt werden

- Große Isolierfenster sorgen für viel Tageslicht und angenehme Raumtemperaturen
- Dicke Wände bieten hervorragende Isolierung für Sommer und Winter
- Kaminanschluss vorhanden, Einbauküche nicht im Preis enthalten

Das 1. OG ist an eine nette Familie mit 3 Kindern vermietet, die eine eigene Möbelbaufirma besitzen. Die Selbstständigkeit läuft gut und die Miete wird stets pünktlich gezahlt.



Dachgeschoss links

**IN 2009 AUSGEBAUTES
DACHGESCHOSS**

**52M² – 3 ZIMMER
VERMIETET: KALTMIEETE – 450€**



- Linke Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern und wunderschönem Sichtbalken-Fachwerk
- Schlafzimmer an beiden Enden der Wohnung für optimale Privatsphäre
- Kaminanschluss im offenen Wohn- und Essbereich vorhanden
- Zweifach isolierverglaste Dachfenster in jedem Zimmer, sorgen für helle und gut belüftete Räume
- Gut isoliert durch Zwischensparren- und Zwischendeckendämmung

- Solide vermietet an einen Bundeswehrangehörigen, stabile Mietrendite
- Nähe zur Kaserne bietet hervorragende Vermietbarkeit an diese Zielgruppe
- Diese Wohnungen eignen sich hervorragend für Singles oder junge Paare

Im DG links wohnt ein junger Mann, der mit seinen Grillabenden und seiner offenen Art die Wohngemeinschaft bereichert. Er wird bei der Bundeswehr ausgebildet, freundlich und zuverlässig und möchte weiter mieten.



Dachgeschoss rechts

DACHBALKEN CHARME

59M² - 3 ZIMMER
LEERSTEHEND: KALTMIETE - 500€



- Die rechte Dachgeschosswohnung bietet mit ihrer größeren Wohnfläche mehr Platz als die linke Einheit und ermöglicht dadurch höhere Mieteinnahmen.
- Die Westausrichtung sorgt für angenehme Abendsonne
- Das großzügige Treppenhaus führt vom 1. Obergeschoss hinauf zur Wohnung und bietet durch große Fenster ein helles und einladendes Ambiente.
- Alle Zimmer sind durch die zweifach isolierverglaste Dachfenster lichtdurchflutet und gut belüftet.

- Die Wohnung ist durch das sichtbare Fachwerk mit Holzbalken besonders gemütlich und stilvoll gestaltet
- Lage im Dachgeschoss bedeutet mehr Ruhe und Privatsphäre, da keine direkten Nachbarn darüber.
- Kaminanschluss im Wohn-Essbereich

Die DG Wohnung rechts wurde bislang von einem jungen Paar bewohnt, das sich jedoch aufgrund der Zukunftspläne umorientiert. Die Neuvermietung ist in Planung.





ZUSAMMENFASSUNG

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus in Bayern bietet eine hervorragende **Investitionsmöglichkeit** mit **sofortigem positivem Cashflow**. Es wurde in den **90er Jahren kernsaniert** und seitdem laufend modernisiert, sodass es sich in einem ausgezeichneten Zustand **ohne Sanierungsstau** befindet. Absprachen oder Auflagen für die Sanierungen sind nicht bekannt. Durch die regelmäßige Pflege und Modernisierungen ist keine größere Investition in absehbarer Zeit notwendig.

Mit einer jährlichen **Miete von 34.200 €** und einem **Kaufpreis von 599.900 €** ergibt sich eine **Mietrendite von etwa 5,70 %**. Nach Abzug der jährlichen Finanzierungskosten (bei einem Zinssatz von 3,5 % und einer Tilgung von 1,5 %) bleibt ein **positiver Cashflow von 4.205 € pro Jahr**. Dies zeigt, dass das Objekt bereits ab dem ersten Jahr profitabel ist und eine attraktive Rendite bietet.

Zusätzlich gibt es Potenzial für **Mietsteigerungen**. Innerhalb der nächsten drei Jahre können die Mieten um bis zu **20 %** erhöht werden, wodurch die jährlichen Einnahmen **auf bis zu über 40.000 €** bei einer klassischen Vermietung steigen könnten. Dies bietet weiteres Potenzial für steigende Renditen und erhöht die Attraktivität der Investition langfristig.

Dieses Objekt stellt somit eine seltene Gelegenheit dar, in ein werthaltiges Mehrfamilienhaus mit stabiler Rendite in Bayern zu investieren, ohne Risiken durch Sanierungsbedarf oder Reparaturstau.

LAGE – LAGE – LAGE WINDBERG

AUS BAYERN, FÜR BAYERN: DER NEUE STANDORT WIRD DREH- UND ANGELPUNKT DER E-MOBILITÄT.



Für uns ist klar: Wir stehen zum Standort Bayern. Um die bayerischen Fahrzeugwerke der BMW Group in München, Regensburg und Dingolfing mit Hochvoltbatterien für die zukünftigen Fahrzeuggenerationen versorgen zu können, benötigt die BMW Group einen neuen Standort. Dafür haben wir in den vergangenen zwei Jahren zuerst die Möglichkeiten auf unseren eigenen Liegenschaften geprüft und schnell festgestellt, dass diese Flächen für den Bedarf nicht ausreichen. Immerhin soll der neue Standort drei große Werke in Bayern versorgen, die aktuell zusammen rund 3.300 Fahrzeuge an jedem Arbeitstag produzieren. Gemeinsam mit Vertretern des Bayerischen Staatsministerium, Landkreisen und Kommunen haben wir daraufhin ein etwa 100 ha großes Industriegrundstück gesucht, das die notwendigen Kriterien erfüllt:

- gute logistische Anbindung an unsere Werke in Dingolfing, Regensburg und München
- ausreichende Fläche von mind. 100 ha, um einen Standort aufzubauen, der drei große Fahrzeugwerke in Bayern versorgen kann
- keine Natur- und Wasserschutzgebiete, keine Waldrodung
- möglichst ebene Fläche und geeignete Topographie

Der neue Standort wird entscheidend zur gesellschaftlich und politisch geforderten Verkehrswende hin zur E-Mobilität beitragen. Gemeinsam mit den Anwohnern von Irlbach und Straßkirchen und in einem offenen Dialog planen wir nun die weitere Umsetzung des neuen Standorts.

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

STRAUBING – DEGGENDORF – REGENSBURG

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
Tel. 0176-45926798
bernardino.immo@gmail.com