

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Windberg

**6,4% RENDITE in Bayern - Schönes MFH mit 4 Einheiten  
zwischen Straubing und Deggendorf**



Objekt-Nr. OM-320853

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:  
Lennart Bernardino

94336 Windberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1805	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.155,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	10
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	14,00	Garagen	2
Wohnfläche	366,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, das ursprünglich um 1800 erbaut wurde, vereint historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten. In den 90er Jahren wurde es vollständig kernsaniert und präsentiert sich heute in einem einwandfreien Zustand, der keinen sofortigen Renovierungsbedarf aufweist. Für Investoren bietet die Immobilie eine aktuelle Mietrendite von 6,4 % sowie Potenzial für eine langfristige Wertsteigerung.

Objektbeschreibung:

**Grundstück:** Auf einem großzügigen Grundstück von 1.150 m<sup>2</sup> bietet das Gebäude eine Gesamtwohnfläche von ca. 370 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf vier ansprechende Wohneinheiten.

**Wohneinheiten:** drei der vier Einheiten sind bereits an zuverlässigen Mieter vermietet. Bei voller Vermietung liegt die jährliche Kaltmiete bei 37.920 €. Die vierte Einheit steht derzeit leer und kann entweder selbst bewohnt oder auf Wunsch auch durch uns neu vermietet werden, da etliche Mietgesuche vorliegen.

**Sanierungen & Instandhaltungsmaßnahmen:** In den 90er Jahren wurde das Gebäude umfassend kernsaniert, einschließlich des Dachs, der Fassade, der Fenster, der Elektrik, der Heizungsanlage und sämtlicher Leitungen. Ein zusätzlicher Dachgeschossausbau erfolgte 2009 in Trockenbauweise, wodurch zusätzliche, offizielle Nutzfläche geschaffen wurde.

**Dach :** Das Dach wurde 2009 vollständig erneuert und ist in ausgezeichnetem Zustand. Eine dichte Zwischensparrendämmung sorgt für optimalen Wärme- und Schallschutz.

**Fenster:** Die isolierverglasten, einflügeligen Fenster (Baujahr 1994) tragen zur Wärmedämmung bei und sind gut erhalten. Wir stehen 100% hinter der Qualität und Werthaltigkeit des Gebäudes und möchten fairerweise unsere Meinung hinzufügen, dass ein Austausch der Fenster in den nächsten 5-10 Jahren sinnvoll sein kann.

**Heizung & Warmwasser:** Eine Niedertemperaturheizung aus dem Jahr 1998, deren Brenner 2014 erneuert wurde, sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Der 4.000-Liter-Öltank, der im November 2024 komplett befüllt wurde, sowie ein moderner Warmwasserboiler aus 2020 bieten zusätzliche moderne Annehmlichkeiten.

**Außenbereich :** Das Grundstück umfasst neben zwei Garagen und vier Stellplätzen einen gepflegten Gemeinschaftsgarten, der allen Mietern zur Verfügung steht.

Bauweise und Ausstattung:

**Historisches Mauerwerk:** Die massiven Außenwände bestehen aus traditionellem Mauerwerk, während die Geschossdecken als Holzbalkendecken in Fehlbodenkonstruktion ausgeführt sind.

**Innenausstattung:** Die Innenwände bestehen aus einer soliden Kombination von Ziegeln und Mischmauerwerk, was zur Langlebigkeit und Stabilität des Gebäudes beiträgt.

**Zusätzliche Merkmale:** Kaminanschlüsse in den Wohnungen bieten zusätzlichen Komfort und sprechen sowohl moderne als auch traditionelle Mieter an. Ein Kamin ist bereits im Erdgeschoss installiert. Der mögliche Anschluss in allen Wohnungen wurde vom Kaminkehrer bereits zugesagt.

Exzellente Kapitalanlage:

**Rendite & Mieterstruktur:** mit einer Mietrendite von 6,4 % bietet die Immobilie eine hohe Ertragskraft und langfristiges Potenzial zur Steigerung der Mieteinnahmen und einem Überschuss von jährlich über 8.000€

**Lage & Nachfrage:** Dank zuverlässiger, langjähriger Mieter und der attraktiven Mieteinnahmen stellt dieses Objekt eine ideale Kapitalanlage dar. Langfristige und dauerhafte Vermietbarkeit ohne großen Leerstand ist gegeben.

Zusammengefasst bietet dieses historisch geprägte, modernisierte Mehrfamilienhaus eine perfekte Kombination aus robuster Bausubstanz, einer attraktiven Rendite und viel Potenzial

für zukünftige Wertsteigerungen – ideal für Investoren, die auf ein sicheres und langfristiges Investment setzen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie in Windberg bietet Investoren eine hervorragende Gelegenheit, von der wachsenden Wirtschaft und Entwicklung im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen zu profitieren.

Durch die Nähe zum geplanten BMW-Batteriewerk in Straßkirchen, das etwa 6.000 Arbeitsplätze schaffen wird, entwickelt sich die Region zu einem begehrten Wohngebiet für Fachkräfte und ihre Familien. Zusätzlich trägt die Nähe zur Bundeswehrkaserne dazu bei, dass die Mietnachfrage sowohl konstant hoch als auch potenziell steigend ist.

Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung : Die Autobahnen A3 und A92 sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten direkte Verbindungen nach Straubing, Regensburg, Passau, München und Deggendorf – ideal für Pendler.

Nahversorgung: In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Restaurants.

Hunderdorf, nur drei Minuten mit dem Auto entfernt, deckt den täglichen Bedarf und erleichtert das Leben der Mieter.

Familienfreundliche Umgebung: Schulen, Kindergärten und eine gut ausgebaute Infrastruktur machen die Region besonders attraktiv für Familien und fördern die Nachfrage nach größeren Wohneinheiten.

Wirtschaftliches Wachstum und Immobilienwertsteigerung: Die positive wirtschaftliche Entwicklung, angetrieben durch das BMW-Batteriewerk und andere ansässige Unternehmen, wird voraussichtlich zu steigenden Mieteinnahmen und einer stabilen Wertsteigerung der Immobilie führen.

Windberg bietet eine einzigartige Kombination aus ländlichem Charme, exzellenter Anbindung und wachsender Infrastruktur, was dieses Objekt zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage mit hohem Mietpotenzial macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Essbereich EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie

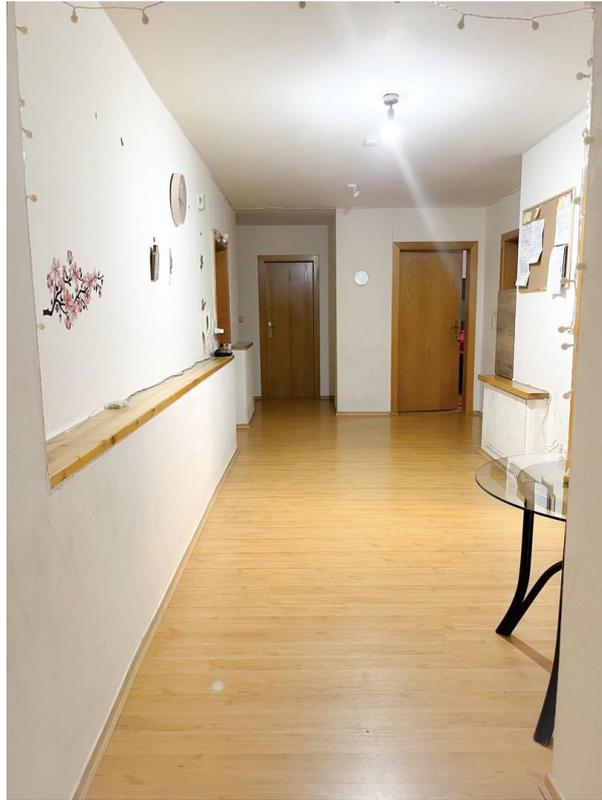


Bad EG



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



DG rechts



DG links

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé kompakt



# 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 Sanierungstau befindet. Die Immobilie bietet aktuell eine attraktive **Mietrendite von 6,4 %** mit weiterem Potenzial zur Steigerung.

- 367M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE
- 1153M<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	125m <sup>2</sup>	59m <sup>2</sup>	52m <sup>2</sup>
Kaltmiete	800,-€	1.260,-€	leer*	550,-€
Nebenkosten	150,-€	300,-€	150,-€	150,-€

\*Angenommen 550,-€ : ähnliche Wohnung werden für 10€/m<sup>2</sup> vermietet, bei Bedarf kann eine neue Vermietung organisiert werden.

Monatliche Kaltmiete: 3.160,-€

Jährliche Kaltmiete: 37.920,-€

Kaufpreis: 589.000,-€

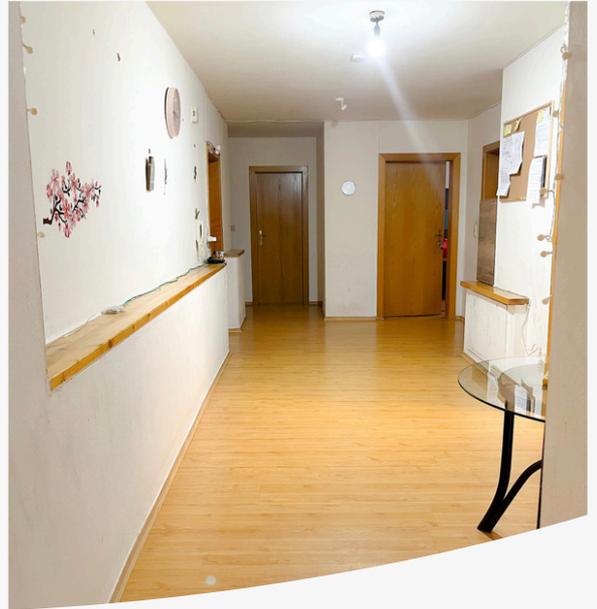
Faktor: 15,5

Rendite: 6,4%

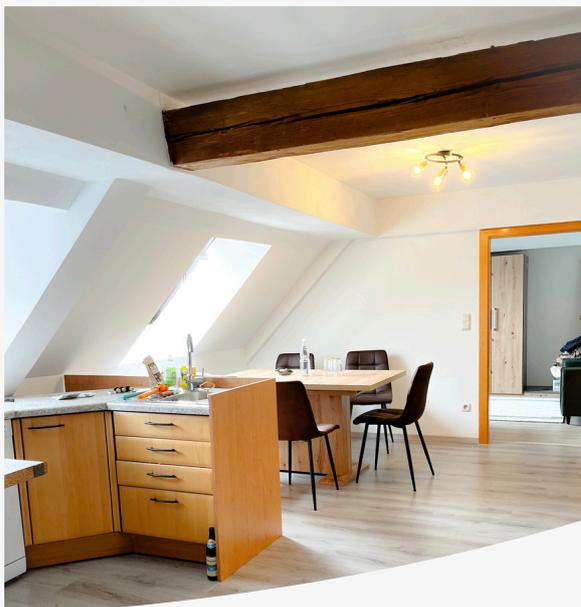
# Impressionen



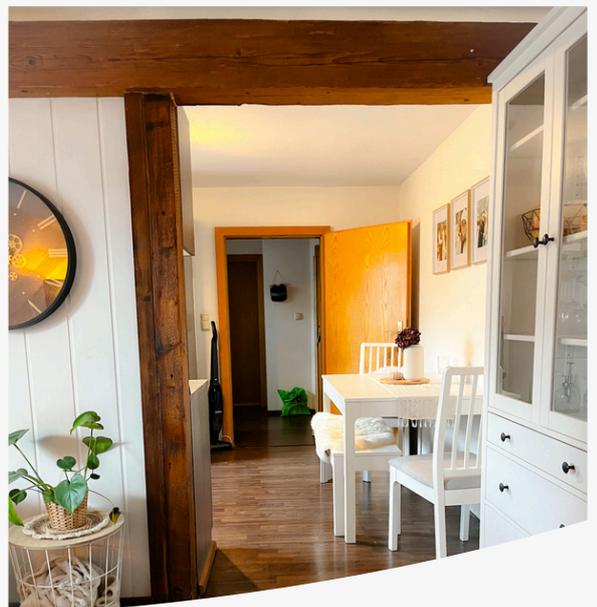
Erdgeschoss



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