

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Windberg

**6,4% Rendite, 8.470€ p.a. Überschuss: MFH mit 4 Einheiten bei Straubing**



Objekt-Nr. OM-327358

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:  
Tatiane Bernardino  
Mobil: 01575 8875491

94336 Windberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1810	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.069,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	9
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	13,00	Garagen	2
Wohnfläche	367,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus, das um 1800 erbaut wurde, kombiniert den Charakter vergangener Zeiten mit den Vorzügen zeitgemäßer Ausstattung. In den 1990er Jahren erfolgte eine umfassende Sanierung, wodurch sich die Immobilie heute in einem ausgezeichneten Zustand ohne akuten Renovierungsbedarf präsentiert. Für Kapitalanleger bietet das Objekt eine beachtliche Mietrendite von 6,4 % (bei einer 100% Finanzierung) und die Möglichkeit zur langfristigen Wertsteigerung.

### \*Objektdetails:

- Grundstück: Das Anwesen erstreckt sich über großzügige 1.069m<sup>2</sup>, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 370 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in vier attraktive Wohneinheiten.

- Vermietung: Drei der Einheiten sind vermietet, während die vierte aktuell leer steht und für den Eigenbedarf genutzt oder auf Wunsch schnell vermietet werden kann. Bei Vollvermietung liegt die jährliche Kaltmiete bei 37.920 €.

### \*Sanierungen und Modernisierungen:

- In den 1990er Jahren wurde das Gebäude kernsaniert, einschließlich Dach, Fassade, Fenster, Elektrik, Heizsystem und Rohrleitungen.

- 2009 wurde das Dachgeschoss in Trockenbauweise ausgebaut, wodurch zusätzliche nutzbare Fläche entstand.

- Das Dach selbst wurde 2009 komplett erneuert und mit hochwertiger Dämmung ausgestattet, die Schall- und Wärmeschutz gewährleistet.

- Isolierverglaste Fenster aus dem Jahr 1994 tragen zur Energieeffizienz bei. Ein Austausch wird voraussichtlich erst in 5–10 Jahren sinnvoll sein.

### \*Heizung und Energieversorgung:

- Niedertemperaturheizung von 1998, der Brenner wurde in 2014 erneuert.

- Öltank mit 4.000 Litern und Warmwasserboiler aus 2020.

### \*Außenbereich und zusätzliche Merkmale:

- Das Grundstück bietet zwei Garagen, vier Stellplätze und einen gepflegten Gemeinschaftsgarten, der von allen Bewohnern genutzt werden kann.

- Solide Bauweise mit massivem Mauerwerk und Holzbalkendecken in traditioneller Fehlbodenkonstruktion.

- Kaminanschlüsse in allen Wohnungen bieten zusätzlichen Wohnkomfort, ein Kamin im Erdgeschoss ist bereits installiert.

### \*Attraktives Investment:

- Rendite: Die Immobilie bietet eine Mietrendite von 6,4 % und einen jährlichen Überschuss von über 8.470 € (bei einer 100% Finanzierung!)

- Mieterstruktur: Zuverlässige Mietverhältnisse und eine starke Nachfrage in der Region sichern eine stabile Vermietung.

### \*Optimale Voraussetzungen für die Aufteilung und Verwaltung des Hauses

Die Aufteilung des Hauses ist nahezu abgeschlossen. Neue Pläne wurden von einer Architektin erstellt, und die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt bereits vor. Ein Entwurf für die Teilungserklärung ist ebenfalls vorhanden, sodass der neue Eigentümer lediglich zum Notar gehen muss, um die Teilungserklärung abzuschließen. Dabei hat der Käufer die Möglichkeit, die Teilungserklärung individuell anzupassen und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

### \*Effiziente Nebenkostenregelung

Aktuell erfolgt die Abrechnung der Nebenkosten unkompliziert und pro Kopf. Alternativ besteht die Möglichkeit, eine digitale Abrechnung über Techem zu beauftragen – die notwendigen Vorbereitungen dafür sind bereits getroffen.

**\*Minimaler Verwaltungsaufwand**

Die Mieter übernehmen eigenständig den Reinigungsdienst, Winterdienst sowie die Gartenpflege, was den Verwaltungsaufwand für den Eigentümer auf ein Minimum reduziert.

Dieses durchdachte Konzept sorgt für eine einfache und reibungslose Handhabung – ideal für Investoren, die eine rentable Immobilie mit geringem Aufwand suchen.

**\*Fazit:**

Diese Immobilie ist eine seltene Kombination aus historischem Flair, robuster Bausubstanz und moderner Ausstattung. Sie bietet eine attraktive Rendite und eine langfristige Perspektive für Wertsteigerung. Perfekt für Investoren, die Wert auf Sicherheit und eine stabile Kapitalanlage legen ohne Verwaltungsaufwand.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie in Windberg stellt eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit dar, um vom wirtschaftlichen Aufschwung im niederbayerischen Landkreis Straubing-Bogen zu profitieren.

Die geplante Errichtung des BMW-Batteriewerks in Straßkirchen, das bis zu 6.000 neue Arbeitsplätze schaffen soll, macht die Region zunehmend attraktiv für Fachkräfte und ihre Familien. Auch die Nähe zur Bundeswehrkaserne trägt zur kontinuierlich hohen Nachfrage nach Mietwohnungen bei, mit weiterem Potenzial für Wachstum.

**\*\*Verkehrsanbindung und Infrastruktur:\*\***

- **\*\*Hervorragende Erreichbarkeit:\*\*** Über die Autobahnen A3 und A92 ist eine direkte Verbindung zu Städten wie Straubing, Regensburg, Passau, München und Deggendorf gewährleistet – ein klarer Vorteil für Pendler.

- **\*\*Nahversorgung:\*\*** Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Der nahegelegene Ort Hunderdorf bietet in nur wenigen Autominuten umfassende Versorgung für den Alltag.

- **\*\*Familienfreundliche Region:\*\*** Mit Schulen, Kindergärten und einer gut ausgebauten Infrastruktur ist das Umfeld ideal für Familien, was die Nachfrage nach größeren Wohneinheiten weiter erhöht.

**\*\*Wirtschaftliche Perspektiven und Wertsteigerungspotenzial:\*\***

Die dynamische Entwicklung der Region, unterstützt durch das neue BMW-Batteriewerk und weitere Unternehmen, wird sich voraussichtlich positiv auf die Mieteinnahmen und den langfristigen Wert der Immobilie auswirken.

Windberg vereint die Vorzüge eines ruhigen, ländlichen Standorts mit hervorragender Infrastruktur und wirtschaftlichem Wachstum. Diese Immobilie bietet somit eine sichere und zukunftsorientierte Kapitalanlage mit starkem Mietpotenzial.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie

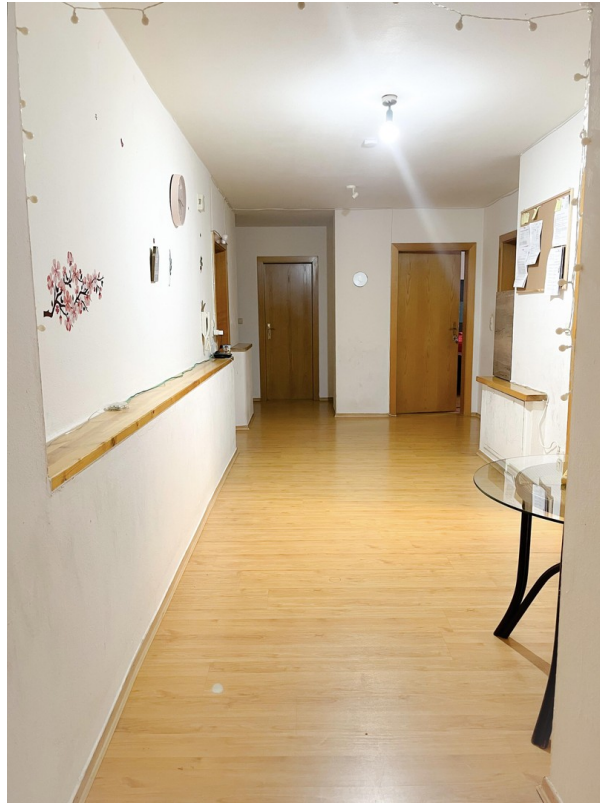


Badezimmer EG



Küche 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



DG rechts

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG rechts



Küche/Esszimmer DG links



Grundstück

# Exposé - Grundrisse

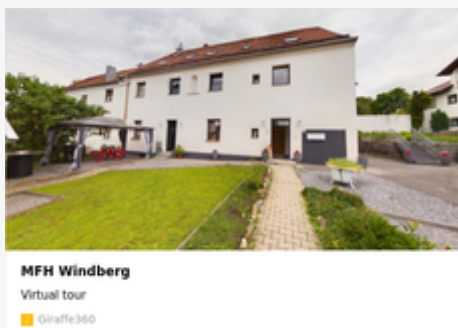


# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé



360° - Rundgang vorhanden

## DIREKTVERKAUF

# FAKTOR 15,5! MEHRFAMILIENHAUS 4 EINHEITEN

KLOSTERGASSE 3, 94336 WINDBERG

## KAUFPREIS

589.000 €

## IST-MIETE P.A.

37.920 €

## 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 6,4 %** mit weiterem Potenzial zur Steigerung.

- 367M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE
- 1069M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK
- 2 GARAGEN
- 4 STELLPLÄTZE
- BAUJAHR 1800
- 1990 SANIERT
- 4 ETWS
- VERMIETET
- KM 37.920€/J

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



bernardino.immo@gmail.com



# Das Haus

## 4ER MEHRFAMILIENHAUS

### EINZIGARTIGER GEWÖLBE- CHARM, FACHWERK, OHNE SANIERUNGSSTAU



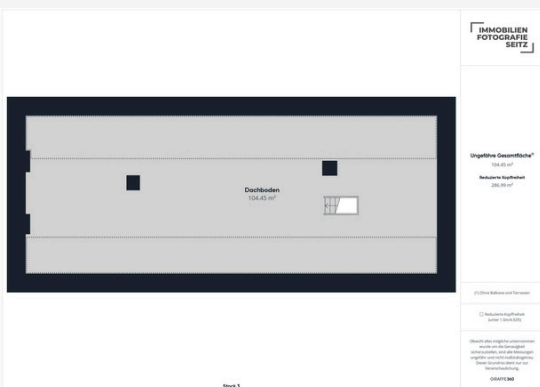
- Mehrfamilienhaus aus 1800, ohne Sanierungsaufgaben, in den 90er Jahren umfassend kernsaniert. Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Wasserleitungen, Elektrik, Innenausbau, etc.
- Außenwände aus massivem Mischmauerwerk, Geschossdecken als Holzbalkendecken (Fehlbodenkonstr.)
- Zwischenwände aus Mischmauerwerk und Ziegeln
- Dachgeschoss 2009 in Trockenbauweise ausgebaut, Dach komplett dicht mit erneuerten Ziegeln in 1990, dicke Zwischensparrendämmung vorhanden
- Fenster: Einflügelig, isolierverglast (Baujahr 1994), funktionstüchtig, Holz
- 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
- Kaminanschluss für Holzöfen in allen Wohnungen vorhanden
- Vier Wohneinheiten, drei davon aktuell vermietet an zuverlässige Mieter
- Wasser- und Heizkostenabrechnung durch Techem möglich

# ERDGESCHOSS 110M<sup>2</sup> - 3ZI.



# OBERGESCHOSS 125M<sup>2</sup> - 4 ZI.

# DACHGESCHOSS 52M<sup>2</sup> & 59M<sup>2</sup> - 3 -ZI.



# Erdgeschoss

## EIN GEWÖLBE ZUM VERLIEBEN ODER VERMIETEN

110M<sup>2</sup> - 3 ZIMMER  
VERMIETET: KALTMIEETE - 800€



- Erdgeschosswohnung mit 110 m<sup>2</sup> 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



# Obergeschoss

## TOP AUFTEILUNG FÜR DIE NACHHALTIGE VERMIETUNG

125M<sup>2</sup> - 4 ZIMMER  
VERMIETET: KALTMIEETE - 1260€



- 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





# Dachgeschoss links

## IN 2009 AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

52M<sup>2</sup> - 3 ZIMMER  
VERMIETET: KALTMIEETE - 550€



- 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



# Dachgeschoss rechts

## DACHBALKEN CHARME

59M<sup>2</sup> - 3 ZIMMER  
LEER: KALTMIEETE - 550€



- Die rechte Dachgeschosswohnung bietet mit ihrer größeren Wohnfläche mehr Platz als die linke Einheit.
- 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



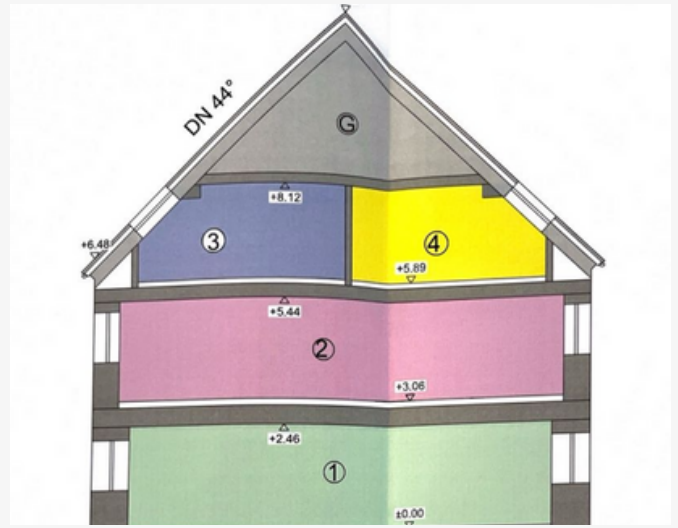


Das Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende **Investitionsmöglichkeit** mit **sofortigem positiven Cashflow**. Es wurde in den **90er Jahren kernsaniert** und seitdem laufend modernisiert, sodass es sich in einem ausgezeichneten Zustand **ohne Sanierungsstau** befindet. Absprachen oder Auflagen für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

Mit einer jährlichen **Miete von 37.920 €** und einem **Kaufpreis von 589.000 €** ergibt sich eine **Mietrendite von etwa 6,40 % oder Faktor 15,5**. Nach Abzug der jährlichen Finanzierungskosten (bei einem Zinssatz von 3,5 % und einer Tilgung von 1,5 %) bleibt ein **positiver Cashflow von 8.470 € pro Jahr**. Dies zeigt, dass das Objekt bereits ab dem ersten Jahr profitabel ist und eine attraktive Rendite bietet.

Die **Finanzierungskonditionen** für diese Immobilie wurden bereits von einer renommierten Bank geprüft. Bei entsprechender **Bonität** und unter Berücksichtigung der individuellen Lebenssituation kann das Haus zu diesen **attraktiven Konditionen vollständig (100%) finanziert** werden. Wir unterstützen Sie gerne und stellen bei Interesse den direkten Kontakt zur Bank her, um Ihnen eine reibungslose und transparente **Abwicklung** zu ermöglichen.

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



Die **Aufteilung** des Hauses in **4 separate Wohnungen** ist **nahezu abgeschlossen**. Neue Pläne wurden von einer **Architektin** erstellt, und die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** liegt bereits vor. Ein Entwurf für die **Teilungserklärung** ist ebenfalls vorhanden, sodass der neue Eigentümer lediglich zum Notar gehen muss, um die Teilungserklärung **abzuschließen**. Dabei hat der Käufer die Möglichkeit, die Teilungserklärung individuell anzupassen und **nach eigenen Vorstellungen** zu gestalten.

Aktuell erfolgt die **Abrechnung** der Nebenkosten **unkompliziert pro Kopf**. Alternativ besteht die **Möglichkeit**, eine **digitale Abrechnung über Techem** zu beauftragen – die notwendigen Vorbereitungen dafür sind bereits getroffen.

Die **Mieter übernehmen** eigenständig den **Reinigungsdienst, Winterdienst sowie die Gartenpflege**, was den Verwaltungsaufwand für den Eigentümer auf ein Minimum reduziert.

**Dieses durchdachte Konzept sorgt für eine einfache und reibungslose Handhabung – ideal für Investoren, die eine rentable Immobilie mit geringem Aufwand suchen.**

# 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