



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.

- 367M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE
- 1153M<sup>2</sup> 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



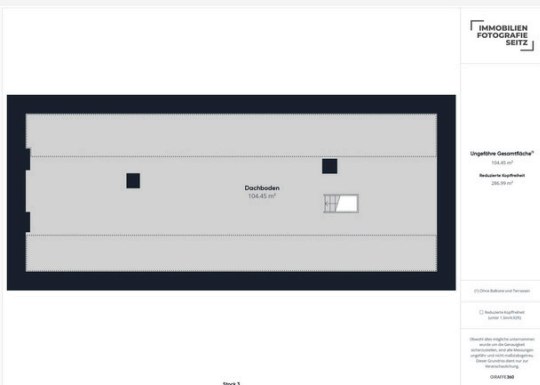
- Mehrfamilienhaus aus 1800, ohne Sanierungsaufgaben, in den 90er Jahren umfassend kernsaniert. Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Wasserleitungen, Elektrik, Innenausbau, etc.
- Außenwände aus massivem Mischmauerwerk, Geschossdecken als Holzbalkendecken (Fehlbodenkonstr.)
- Zwischenwände aus Mischmauerwerk,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

**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

**125M<sup>2</sup> - 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**

**52M<sup>2</sup> – 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

**59M<sup>2</sup> - 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