WE11A **1 Zi. (Büro) · ca. 40 m²**

NUTZUNG **frei**
STATUS **verfügbar**

Haus 2 · Weißhoferstr. 91 · 2. Obergeschoss



Links Variante Büro, rechts Variante Wohnen. Grundriss nach Planung MJZ — unverbindlich, Möblierung beispielhaft.

ECKDATEN

Haus	**Haus 2**
Geschoss	**2. Obergeschoss**
Zimmer	**1 (Büro-Option)**
Wohnfläche	**ca. 39,6 m²**
Außenfläche	**Dachterrasse ca. 138,6 m²**
Nutzung / Status	**frei / verfügbar**
Bezug	**ca. 3–4 Monate nach Beurkundung**

KAUFPREIS

Wohnung	**139.000 €**
+ 2 Stellplätze	**25.000 €**
= gesamt (notariell)	**164.000 €**
Sorglos-Paket*	**181.710 €**
Kaufnebenkosten**	**übernimmt MJZ**

MIETE & RENDITE

Miete mtl. (Ansatz)****	**685 €**
Anfangsrendite***	**5,0 %**
Eff. Verzinsung n. St.	**12,6 %**
Zuzahlung mtl. ab Jahr 2	**-57 €**
Hausgeld*****	**150 €**
dav. Eigentümer	**ca. 57 €**

Energieausweis Haus 2 (Angaben nach § 87 GEG): Bedarfsausweis · 99,0 kWh/(m²·a) · Erdgas · Bj. 1993 · Klasse C. * Schlüsselfertig inkl. Renovierung und Einbauküche (Weg „Das Sorglos-Paket"). ** Notar und Grundbuch immer; Grunderwerbsteuer bei Beurkundung bis 31.12.2026 (Reservierung bis 30.11.2026, Notartermin bis 18.12.2026); Eff. Verzinsung und Zuzahlung gelten mit diesem Vorteil. Paketpreis zusammen mit weiteren Einheiten des Geschosses (alternativ zur Grunderwerbsteuer-Übernahme): Einleger 6. *** Gesamtmiete inkl. Stellplatz bezogen auf den Kaufpreis gesamt. **** Kalkulierte Gesamtmiete inkl. Küchen- und Stellplatzmiete (Ansatz der Vertriebskalkulation). ***** Hausgeld vorläufig, abgeleitet aus dem Wirtschaftsplan 2026; Neufestsetzung nach Teilung. Eigentümeranteil = nicht umlagefähige Kosten und Erhaltungsrücklage. Eff. Verzinsung und Zuzahlung nach Steuer: Annahmen: Bankdarlehen 85 % von Kaufpreis + Renovierung (Einbauküche aus Eigenkapital; Grunderwerbsteuer übernimmt MJZ Invest bei Beurkundung bis 31.12.2026), Zins 4,75 % p. a. (Stand 10/2026, Ihre Kondition kann abweichen), 2 % anfängliche Tilgung, Gebäudeanteil 85–90 % nach BMF-Arbeitshilfe, Wertsteigerung 1,25 %, Mietsteigerung 2,5 % p. a., Mietausfallwagnis 1 %, Grenzsteuersatz 42 % zzgl. Soli; die monatliche Belastung enthält die Zuführung zur Erhaltungsrücklage der WEG. Keine steuerliche Beratung. Unverbindlich; verbindlich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Stand 21.10.2026.

MJZ Invest GmbH · Familie Zickwolf · Telefon & WhatsApp 0176 1797 4121 · vertrieb@mjz-group.com provisionsfrei