# WE07B **3 Zimmer · ca. 87 m²**

NUTZUNG **frei**
STATUS **verfügbar**

Haus 2 · Weißhoferstr. 91 · Erdgeschoss




Grundriss nach Planung MJZ — unverbindlich, Möblierung beispielhaft.

## ECKDATEN

| | |
|---|---|
| Haus | **Haus 2** |
| Geschoss | **Erdgeschoss** |
| Zimmer | **3** |
| Wohnfläche | **ca. 87,2 m²** |
| Außenfläche | **Terrasse ca. 11,0 m²** |
| Nutzung / Status | **frei / verfügbar** |
| Bezug | **ca. 2–3 Monate nach Beurkundung** |

## KAUFPREIS

| | |
|---|---|
| Wohnung | **293.500 €** |
| + Stellplatz | **12.500 €** |
| **= gesamt (notariell)** | **306.000 €** |
| Sorglos-Paket* | **337.568 €** |
| Kaufnebenkosten** | **übernimmt MJZ** |

## MIETE & RENDITE

| | |
|---|---|
| Miete mtl. (Ansatz)**** | **1.275 €** |
| Anfangsrendite*** | **5,0 %** |
| **Eff. Verzinsung n. St.** | **12,3 %** |
| Zuzahlung mtl. ab Jahr 2 | **-82 €** |
| Hausgeld***** | **295 €** |
| dav. Eigentümer | **ca. 88 €** |

**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