WE04 **3 Zimmer · ca. 87 m²**

NUTZUNG **vermietet**
STATUS **verfügbar**

Haus 1 · Weißhoferstr. 89 · Dachgeschoss, Maisonette über 2 Ebenen



Schematischer Grundriss auf Basis Bestandsplan 1998 — heutige Raumaufteilung, unverbindlich.

ECKDATEN

Haus	**Haus 1**
Geschoss	**Dachgeschoss**
Zimmer	**3**
Wohnfläche	**ca. 87,3 m²**
Außenfläche	**Balkon Süd**
Nutzung / Status	**vermietet / verfügbar**
Bezug	**vermietet**

KAUFPREIS

Wohnung	**228.000 €**
+ Stellplatz	**12.500 €**
= gesamt (notariell)	**240.500 €**
Sorglos-Paket*	**bereits vermietet**
Kaufnebenkosten**	**übernimmt MJZ**

MIETE & RENDITE

Ist-Miete****	**935,50 €**
Anfangsrendite***	**4,7 %**
Eff. Verzinsung n. St.	**9,7 %**
Zuzahlung mtl. ab Jahr 2	**-117 €**
Hausgeld*****	**315 €**
dav. Eigentümer	**ca. 126 €**

Energieausweis Haus 1 (Angaben nach § 87 GEG): Verbrauchsausweis · 116,9 kWh/(m²·a) · Erdgas · Bj. 1921 · Wärmeerzeuger 2024 · Klasse D. * 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. *** Gesamtmiete inkl. Stellplatz bezogen auf den Kaufpreis gesamt. **** Ist-Miete laut Mietvertrag inkl. Stellplatz. ***** Hausgeld inkl. Erhaltungsrücklage, ohne verbrauchsabhängige Vorauszahlungen des Mieterhaushalts (über die Nebenkosten umgelegt). 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