

# Exposé KLARDORF

Reihenhäuser mit Mietgarantie

---



**K**REATIV WOHNBAU GMBH



Ansicht



Neubau von 4 Reihenhäusern mit  
164 - 168 m<sup>2</sup> in der  
Klardorfer Straße 6 und 6a  
92421 Schwandorf

# EXPOSÉ: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

**Sie sind auf der Suche nach einer geeigneten Kapitalanlage in Immobilien? Dabei legen Sie nicht nur besonderen Wert auf eine gute und dauerhafte Rendite, sondern auch die Wertbeständigkeit aufgrund guter Bauqualität und Ausstattung ist Ihnen wichtig? Ein Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik wird diesen Ansprüchen in vollem Umfang gerecht:**

## **Objekt:**

Aufgrund bestehender Verträge ist die Bundesrepublik Deutschland angehalten, den in Bayern stationierten US-Offizieren Einfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen. Um diese Forderung erfüllen zu können, wird der Neubau von Reihenhäusern entsprechend subventioniert und mit einer Mietgarantie versehen.

## **Rentabilität und Mietgarantie:**

**Für die Immobilie wird ein Mietvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland zu folgenden Bedingungen geschlossen:**

- 10 Jahre unkündbar mit zweimal 5 Jahren Verlängerungsoption
- Mieteinnahmen:

Reihenhaus 5 Zimmer

ca. 164 qm: 1.525,20 Euro monatlich (9,30 Euro/qm Wohnfläche)

Stellplatz: 25,00 Euro monatlich

Garage: 55,00 Euro monatlich

US Zusatzausstattung: 226,60 Euro monatlich (1,40 Euro/qm Wohnfläche)

**1.834,80 Euro monatlich**

- umlegbare Nebenkosten (Hausmeister, Grundsteuer, Gebäudeversicherungen) und Verbrauchskosten werden nicht über den Eigentümer abgerechnet, sondern direkt durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beglichen

**Der Erwerb der Immobilie unterliegt aufgrund des NATO-Truppenstatus besonderen umsatzsteuerrechtlichen Richtlinien, die eine Umsatzsteuerrückvergütung in vollem Umfang mit sich führen.**

**Die Abschreibung erfolgt analog herkömmlicher Immobilien:**

- 2 % lineare AfA aus Netto-Herstellungskosten EFH (ohne Möblierung)
- Teilmöblierung auf 10 Jahre; im Anschaffungsjahr zeitanteilig

# EXPOSÉ: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## **Bauqualität und Ausstattung:**

Ein Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik wird nach den strengen Vorgaben des Bundesvermögensamtes erstellt. Dabei sind sowohl die Vorgaben für das Grundstück als auch die Bauausführung nach bester Qualität genau reglementiert. Massivbauweise – 3-fach-Verglasung - Fußbodenheizung – dezentrale Lüftungsanlage – Einbauküche – 2 Bäder sowie Dusche und Gäste-WC sind nur einige Stichpunkte aus der umfangreichen Baubeschreibung, die den hohen Standard belegen. Die Immobilie entspricht auch den Vorgaben eines KfW-Effizienzhaus 55. Dies bedeutet konkret, dass dieses Haus aufgrund von wärmedämmenden Maßnahmen weniger Wärmeenergie benötigt als ein Neubau nach jeweils aktuellem Standard. Die strenge Bauabnahme erfolgt durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben selbst.

## **Objektlage:**

Der Standort eines Reihenhauses mit Mietgarantie wird durch das Bundesvermögensamt auf das Einzugsgebiet eines US-Militärstandortes begrenzt. Innerhalb dieser Begrenzung legen wir bei der Auswahl des Baugrundstücks besonderen Wert auf eine gute Wohnlage.

Der Standort Klardorf ist durch seine hervorragende Infrastruktur (Anbindung an A93) als Investitionsort sehr positiv zu beurteilen. So ist Regensburg – eines der wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands – in nur 30 min zu erreichen aber auch der Industriestandort Wackersdorf wartet in nur 15 min Entfernung mit ca. 6.000 Arbeitsplätzen (BMW, Sennebogen, Gerresheimer,...) auf. Die nahegelegene Kreisstadt Schwandorf (5 min) bietet hinsichtlich weiterführender Schulen und Privatschulen sowie umfassendem Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen alles für ein komfortables und erfülltes Familienleben. Kindergarten und Grundschule sind direkt in Klardorf ansässig und auch die regionale Nahversorgung ist mit Bäcker und Metzger gegeben. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Oberpfälzer Seenland, einem landschaftlich reizvollen und beliebten Urlaubsgebiet. Der Steinberger See liegt mit seinen vielfältigen Freizeitangeboten lediglich ca. 3 km entfernt.

Zudem wird für den Landkreis Schwandorf ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum prognostiziert.

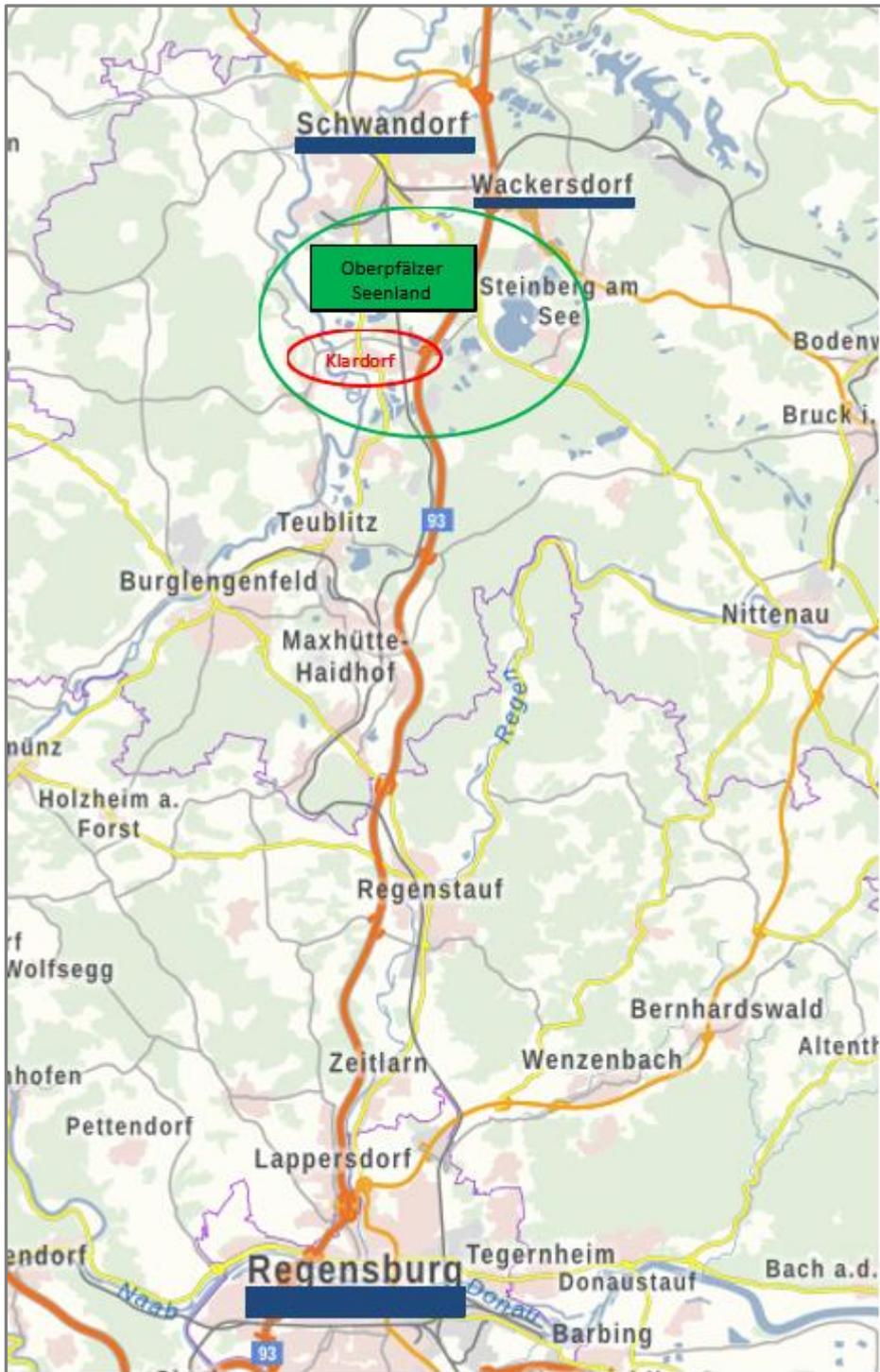
Diese Tatsachen wirken sich vor allem positiv auf eine eventuelle Selbstnutzung nach Mietgarantie bzw. Veräußerung aus.

## **Verwaltung:**

Die Immobilie wird durch eine professionelle Hausverwaltung mit Hausmeister- und Reparaturservice betreut. Die Kosten für den Hausmeister übernimmt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

# EXPOSÉ: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## Investitionsstandort:



K  
L  
A  
R  
D  
O  
R  
F

# EXPOSÉ: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## Lageplan

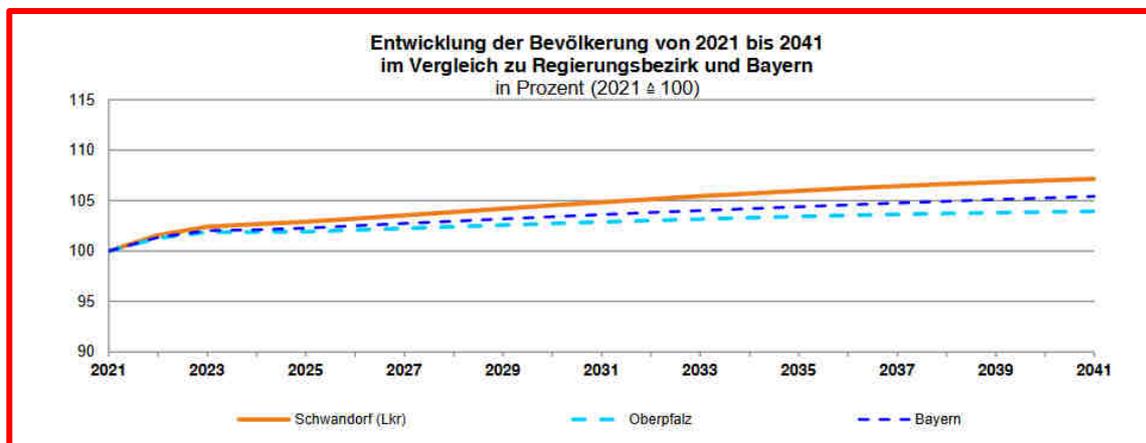


**vier Reihenhäuser in Schwandorf, Klardorfer Str. 6 und 6a**

## Prognose Bevölkerungsentwicklung:

## Investitionsstandort Landkreis Schwandorf

### Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum prognostiziert



Quelle:

Bayerische Landesamt für Statistik: Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041,  
Demographisches Profil für den Landkreis Schwandorf (Hrsg im Januar 2023)  
veröffentlicht unter: [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)

# EXPOSE: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## Flächenplan



# EXPOSE: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## Haus 1 und 2 Erdgeschoss



### EG-Haus 1

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Küche	13,17m <sup>2</sup>
WC	2,31m <sup>2</sup>
Diele EG	6,22m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	37,21m <sup>2</sup>
Terrasse 21,43/4	5,52m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>64,43m<sup>2</sup></b>
Haustechnik	3,64m <sup>2</sup>
<b>Wohn.-Nutzfläche EG</b>	<b>68,07m<sup>2</sup></b>

### EG-Haus 2

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Küche	13,17m <sup>2</sup>
WC	2,31m <sup>2</sup>
Diele EG	6,22m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	37,21m <sup>2</sup>
Terrasse 21,43/4	5,24m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>64,15m<sup>2</sup></b>
Haustechnik	3,64m <sup>2</sup>
<b>Wohn.-Nutzfläche EG</b>	<b>67,79m<sup>2</sup></b>

# EXPOSE: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## Haus 3 und 4 Erdgeschoss



### EG-Haus 3

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Küche	13,17m <sup>2</sup>
WC	2,31m <sup>2</sup>
Diele EG	6,22m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	37,21m <sup>2</sup>
Terrasse 21,43/4	5,24m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>64,15m<sup>2</sup></b>
Haustechnik	3,64m <sup>2</sup>
<b>Wohn.-Nutzfläche EG</b>	<b>67,79m<sup>2</sup></b>

### EG-Haus 4

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Küche	13,17m <sup>2</sup>
WC	2,31m <sup>2</sup>
Diele EG	6,22m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	37,21m <sup>2</sup>
Terrasse 21,43/4	5,24m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>64,15m<sup>2</sup></b>
Haustechnik	3,64m <sup>2</sup>
<b>Wohn.-Nutzfläche EG</b>	<b>67,79m<sup>2</sup></b>

# EXPOSE: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## Haus 1 und 2 Obergeschoss



### OG-Haus 1

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Kind 1	12,82m <sup>2</sup>
Bad	9,18m <sup>2</sup>
HWR	6,09m <sup>2</sup>
Dusche	4,05m <sup>2</sup>
Eltern	14,33m <sup>2</sup>
Ankleide	4,24m <sup>2</sup>
Flur OG	6,49m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>57,20m<sup>2</sup></b>

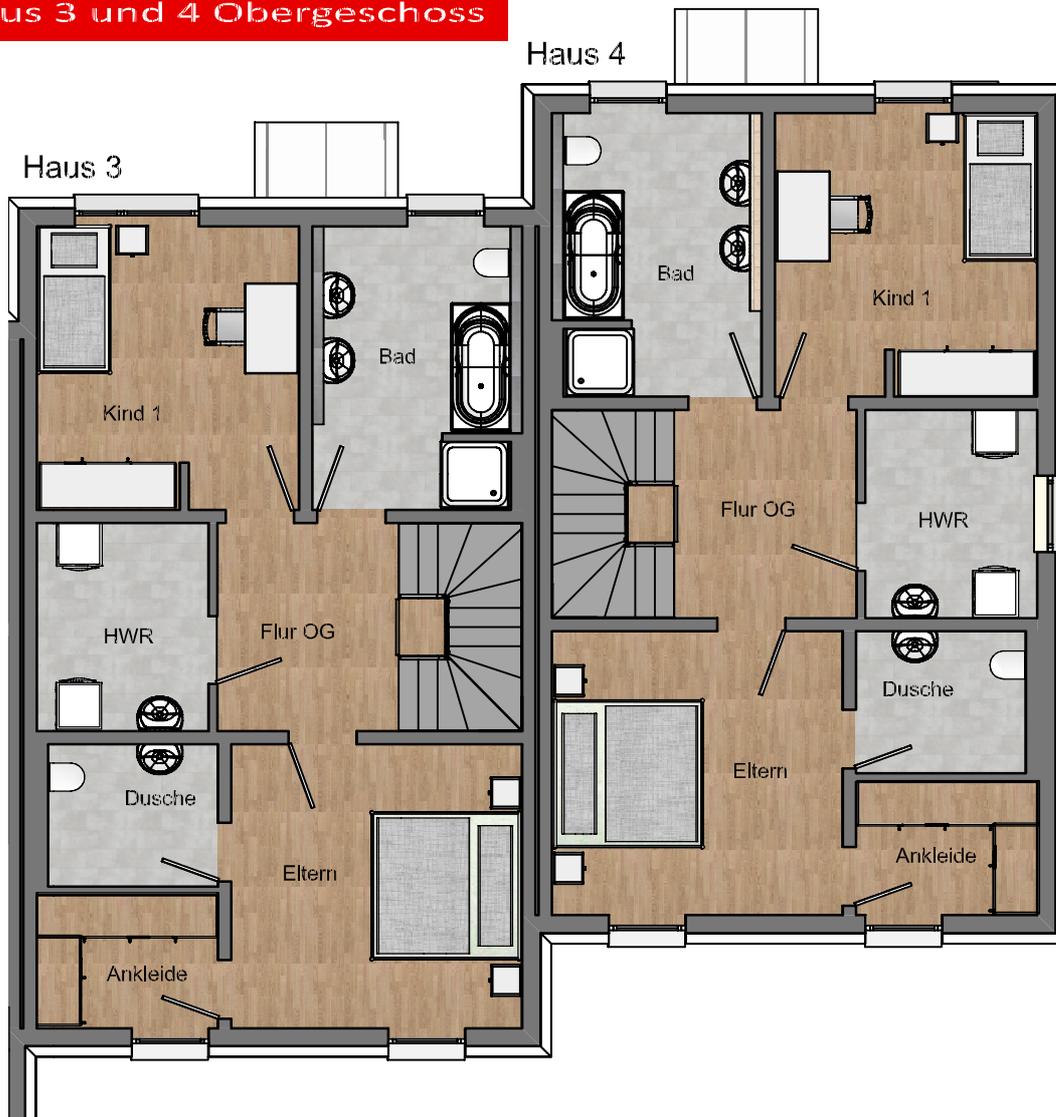
### OG-Haus 2

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Kind 1	12,91m <sup>2</sup>
Bad	9,18m <sup>2</sup>
HWR	6,09m <sup>2</sup>
Dusche	4,05m <sup>2</sup>
Eltern	14,33m <sup>2</sup>
Ankleide	4,24m <sup>2</sup>
Flur OG	6,49m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>57,29m<sup>2</sup></b>

# EXPOSE: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## Haus 3 und 4 Obergeschoss



### OG-Haus 3

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Kind 1	12,91m <sup>2</sup>
Bad	9,18m <sup>2</sup>
HWR	6,09m <sup>2</sup>
Dusche	4,05m <sup>2</sup>
Eltern	14,33m <sup>2</sup>
Ankleide	4,24m <sup>2</sup>
Flur OG	6,49m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>57,29m<sup>2</sup></b>

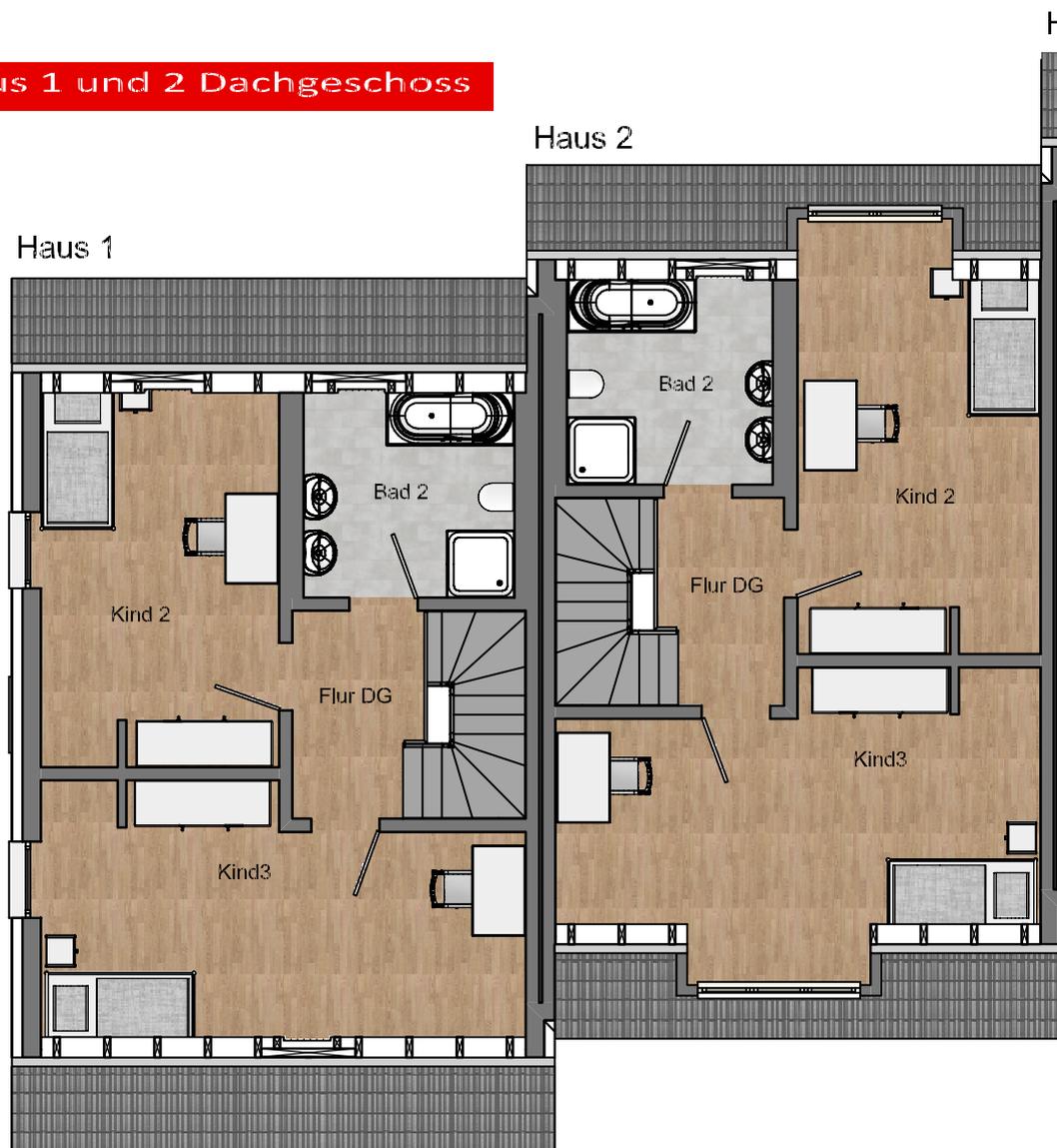
### OG-Haus 4

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Kind 1	12,82m <sup>2</sup>
Bad	9,18m <sup>2</sup>
HWR	6,09m <sup>2</sup>
Dusche	4,05m <sup>2</sup>
Eltern	14,33m <sup>2</sup>
Ankleide	4,24m <sup>2</sup>
Flur OG	6,49m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>57,20m<sup>2</sup></b>

# EXPOSE: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## Haus 1 und 2 Dachgeschoss



### DG-Haus 1

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Kind 2	14,37m <sup>2</sup>
Bad 2	6,44m <sup>2</sup>
Flur DG	4,49m <sup>2</sup>
Kind 3	17,19m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>42,49m<sup>2</sup></b>

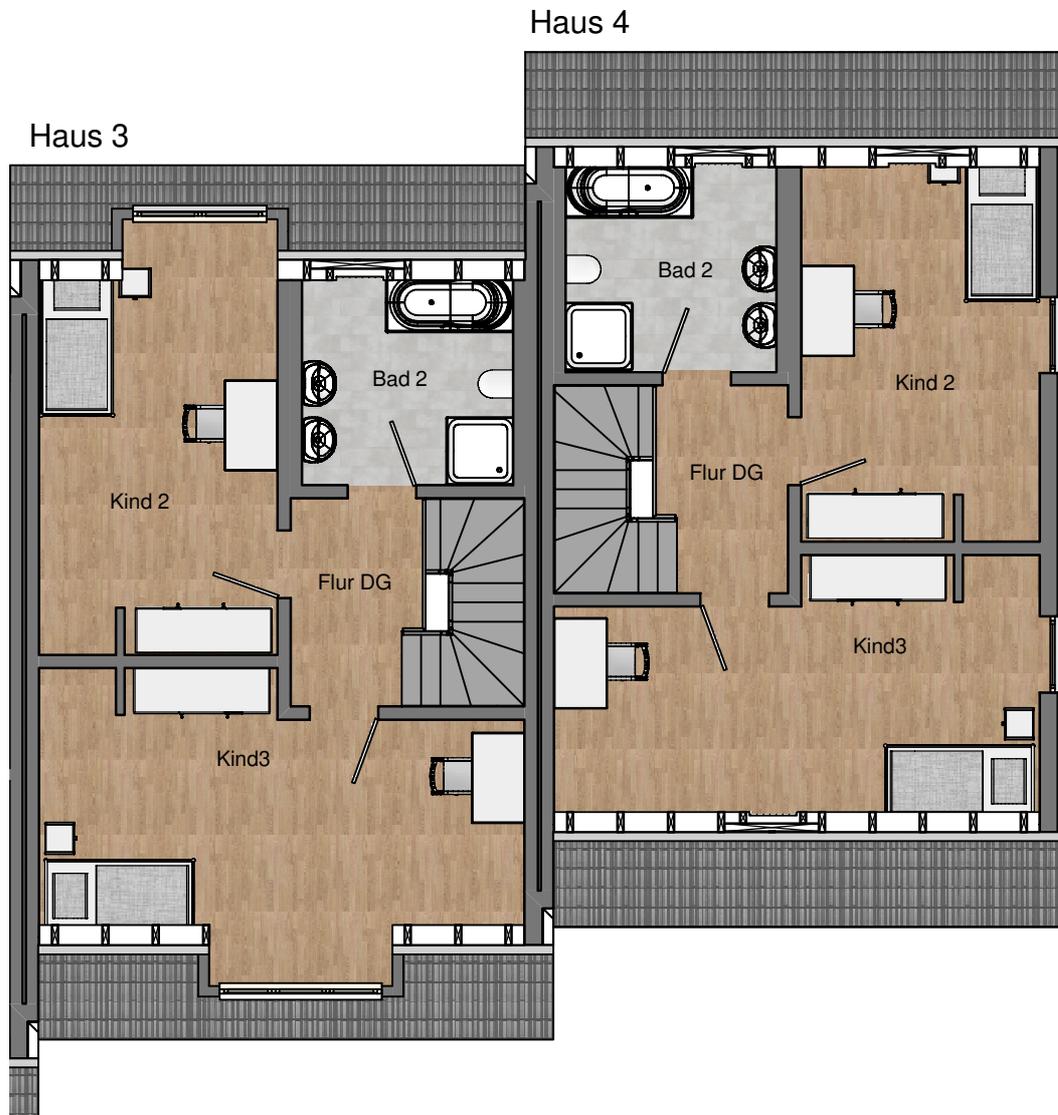
### DG-Haus 2

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Kind 2	16,81m <sup>2</sup>
Bad 2	6,28m <sup>2</sup>
Flur DG	4,32m <sup>2</sup>
Kind 3	19,81m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>47,22m<sup>2</sup></b>

# EXPOSE: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## Haus 3 und 4 Dachgeschoss



### DG-Haus 3

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Kind 2	16,51m <sup>2</sup>
Bad 2	6,44m <sup>2</sup>
Flur DG	4,49m <sup>2</sup>
Kind 3	19,76m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>47,20m<sup>2</sup></b>

### DG-Haus 4

#### Wohnflächenberechnung (netto)

Kind 2	14,37m <sup>2</sup>
Bad 2	6,44m <sup>2</sup>
Flur DG	4,49m <sup>2</sup>
Kind 3	17,19m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche OG</b>	<b>42,49m<sup>2</sup></b>

# EXPOSÉ: Reihenhaus mit Mietgarantie der Bundesrepublik

## Impressum

Kreativ Wohnbau GmbH

Mariahilfbergweg 4  
92224 Amberg

Tel. 09621 / 76 36 99  
Fax 09621 / 76 36 98

e-mail: [info@kreativwohnbau.de](mailto:info@kreativwohnbau.de)  
Homepage: [www.Kreativwohnbau.de](http://www.Kreativwohnbau.de)

St.-Nr.201/130/80397  
USt.-ID-Nr.:DE247826608  
Registernummer: AG Amberg HRB 3771  
Geschäftsführer: Erwin Götz  
Prokurist: Andrea Halk-Weiß

### **Rechtliche Hinweise:**

Dieser Verkaufsprospekt besteht aus der Lagebeschreibung, den Planunterlagen, der Zusammenfassung, der Preisliste und der Leistungsbeschreibung.

Für von Dritten abweichend vom Gesamtprospekt gemachte Angaben übernehmen wir keine Haftung. Bitte überprüfen Sie daher selbst, ob die Angaben von um den Verkauf bemühter Dritter mit den Prospektangaben exakt übereinstimmen oder informieren Sie sich bei Abweichungen direkt in unserem Haus.

Die im Verkaufsprospekt enthaltenen Darstellungen können aus gestalterischen Gründen vom tatsächlichen Zustand abweichen.

Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen aufgrund von Druckfehlern ist ebenfalls ausgeschlossen.

Das vorliegende Exposé ist freibleibend und stellt kein verbindliches Angebot dar. Es ist ausschließlich für den persönlichen Gebrauch und nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Irrtum und zwischenzeitliche Veräußerung bleiben vorbehalten.

**K**REATIV WOHNBAU GMBH

