



Moderna
Wohnbau

Let the Finanzamt Fund Your Investment.

3-Room Investment Apartment - WE10, Hof

MANAGEMENT INCLUDED

DIRECTLY AVAILABLE

4.17% GROSS YIELD

OFF-MARKET

EUR 3.482

Annual Tax Refund

Finanzamt refund p.a.

EUR 147/mo

Your Net Monthly Cost

tenant + Finanzamt cover the rest

EUR 734

Net Rental Income

per month from tenant

210.976 EUR

Purchase Price

76.38 m2

Living Space

3 + Kitchen

Rooms

4.60 m2

Balcony

100%

Financing

The math: Tenant pays EUR 734. Finanzamt refunds EUR 290. Your net cost: just EUR 147/month for a EUR 210,976 asset.

PROPERTY DETAILS

Address	Leimitzer Str. 66, WE 10
City	95028 Hof
Living Space	76.38 m2
Rooms	3 + Kitchen + Bathroom + WC
Balcony	4.60 m2
Year Built	tbc
Heating	tbc
Energy Cert.	tbc
Purchase Price	€ 210,976
Kaufnebenkosten	€ 11,604
HOA Management	EUR 30 / month
Maint. Reserve	EUR 50 / month
Status	Currently rented

PROPERTY OVERVIEW

HOF - ONE OF BAVARIA'S STRONGEST YIELD LOCATIONS

Hof is an established university and industrial city in Upper Franconia with a stable rental market driven by Hochschule Hof and local employers. Low entry prices relative to Munich translate directly into above-average gross yields - making Hof one of the most compelling capital investment locations in the region.

- ♦ **Hochschule Hof**
University city - consistent tenant demand
- ♦ **A9 Motorway**
Direct access - excellent connectivity
- ♦ **Low vacancy rate**
High rental demand, limited new supply
- ♦ **~45,000 residents**
Stable, established rental market
- ♦ **IC / RE Rail**
Nuremberg 75 min - Munich 2.5 hrs
- ♦ **Strong yield profile**
Significantly above Munich average

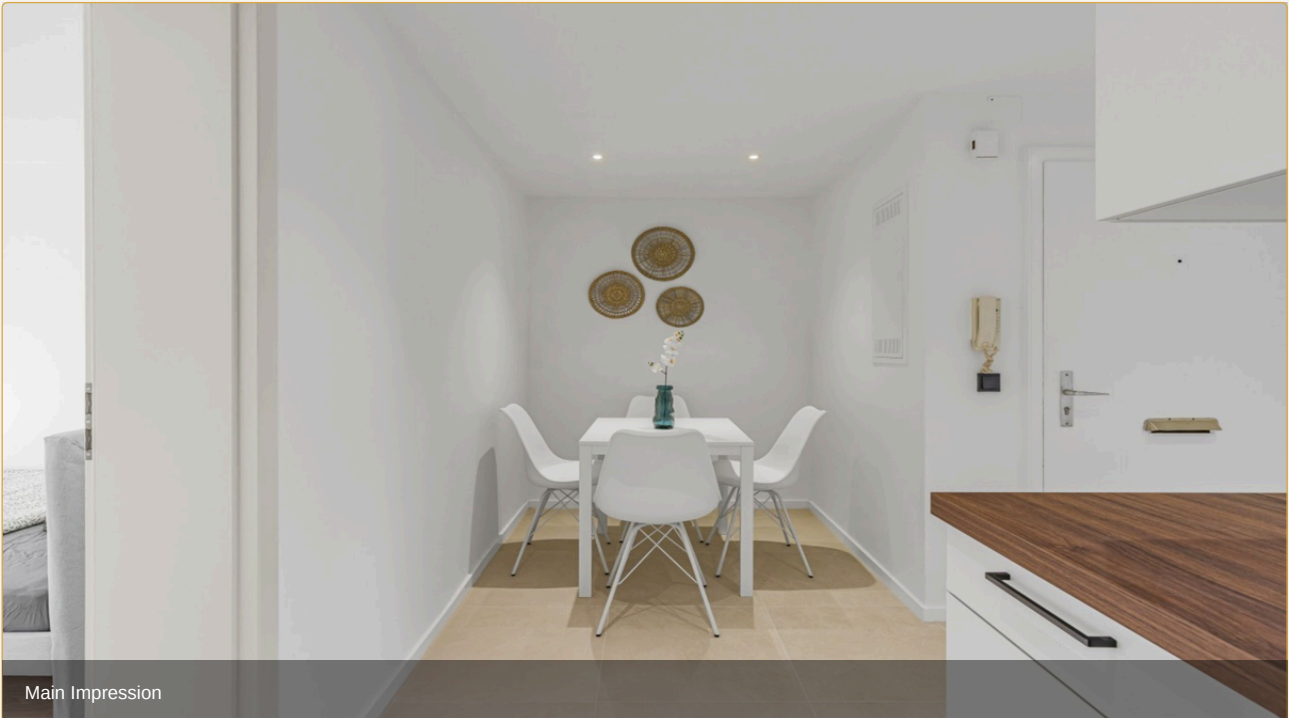
PROPERTY DESCRIPTION

Apartment WE 10 at Leimitzer Strasse 66, 95028 Hof - modernised and currently rented. Three well-proportioned rooms with oak parquet flooring, a modern bathroom with walk-in shower, and a high-quality fitted kitchen with wooden worktop. Private balcony 4.60 m2.

FEATURES & APARTMENT

Bathroom:	Walk-in shower - modern fittings - contemporary finishes
Kitchen:	High-quality fitted kitchen with wooden worktop
Flooring:	Solid oak parquet throughout all bedrooms
Balcony:	4.60 m2 private balcony
HOA Management:	EUR 30 / month
Property Management:	EUR 30 / month
Maintenance Reserve:	EUR 50 / month
Occupancy:	Currently rented - income from day one

IMPRESSIONS



Main Impression



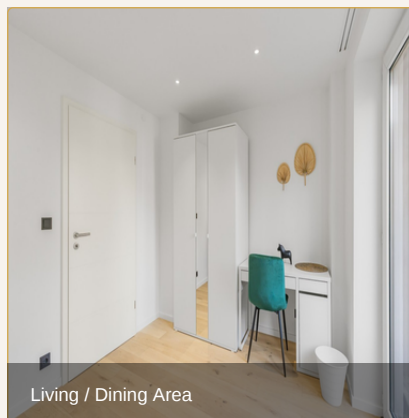
Bedroom - Oak Parquet Flooring



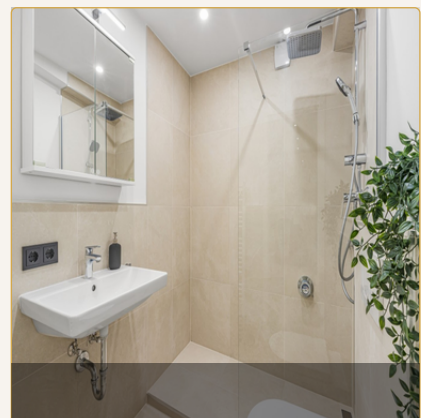
Bathroom - Walk-In Shower



Exterior - Leimitzer Str. 66



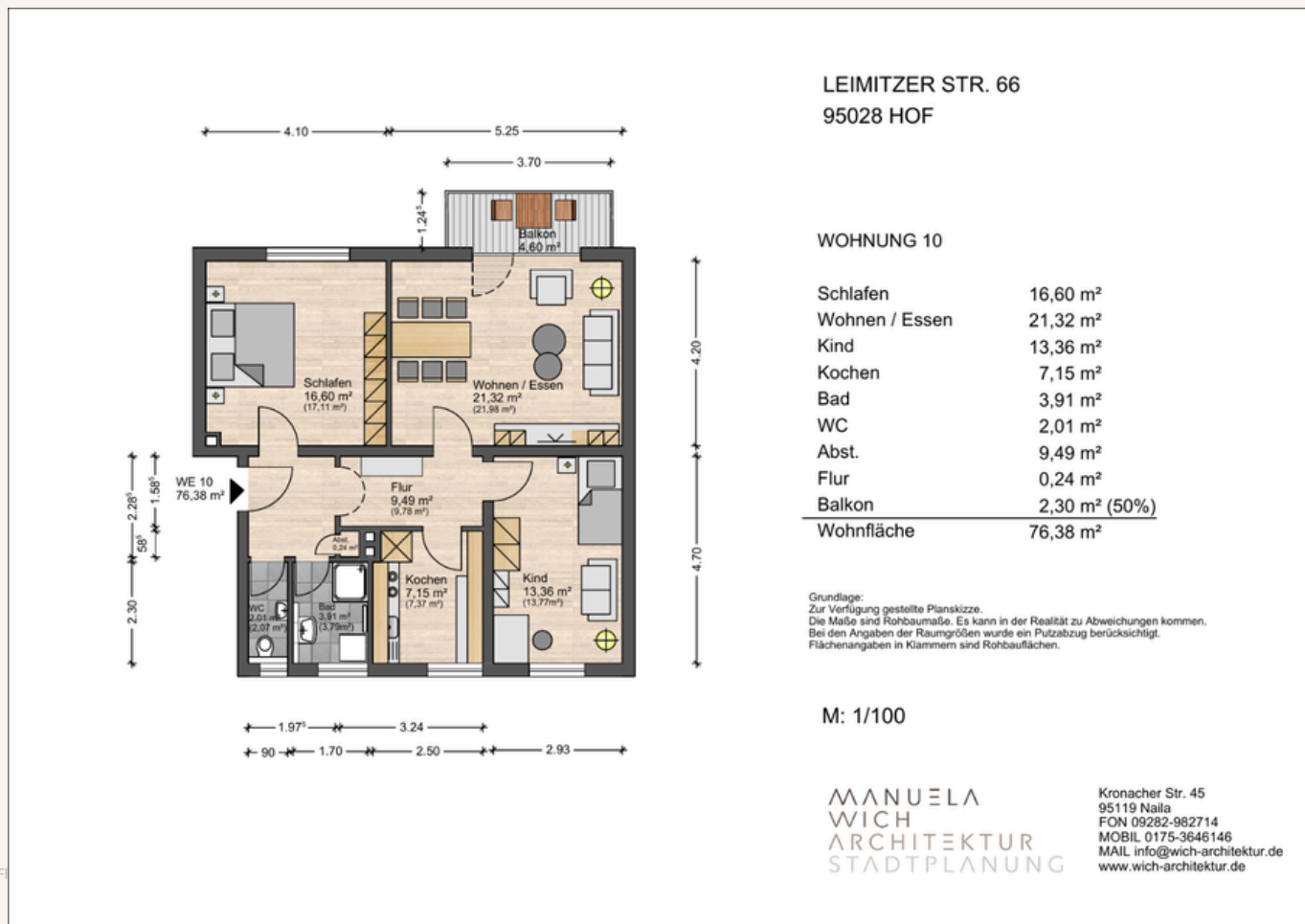
Living / Dining Area



FLOOR PLAN

FLOOR PLAN - WE 10 (76.38 m²)

Leimitzer Strasse 66, 95028 Hof



PROPERTY OVERVIEW

HOF - ONE OF BAVARIA'S STRONGEST YIELD LOCATIONS

Hof is an established university and industrial city in Upper Franconia with a stable rental market driven by Hochschule Hof and local employers. Low entry prices relative to Munich translate directly into above-average gross yields - making Hof one of the most compelling capital investment locations in the region.

- ♦ **Hochschule Hof**
University city - consistent tenant demand
- ♦ **A9 Motorway**
Direct access - excellent connectivity
- ♦ **Low vacancy rate**
High rental demand, limited new supply
- ♦ **~45,000 residents**
Stable, established rental market
- ♦ **IC / RE Rail**
Nuremberg 75 min - Munich 2.5 hrs
- ♦ **Strong yield profile**
Significantly above Munich average

PROPERTY DESCRIPTION

Imagine the Finanzamt refunding EUR 290 to your account every month. Add the tenant EUR 734 rent, and your EUR 210,976 property costs you just EUR 147/month net - while building equity year after year.

Apartment WE 10 at Leimitzer Strasse 66, 95028 Hof - modernised and currently rented. Three well-proportioned rooms with oak parquet flooring, a modern bathroom with walk-in shower, and a high-quality fitted kitchen with wooden worktop. Private balcony 4.60 m2.

FEATURES & APARTMENT

Bathroom:	Walk-in shower - modern fittings - contemporary finishes
Kitchen:	High-quality fitted kitchen with wooden worktop
Flooring:	Solid oak parquet throughout all bedrooms
Balcony:	4.60 m2 private balcony
HOA Management:	EUR 30 / month
Property Management:	EUR 30 / month
Maintenance Reserve:	EUR 50 / month
Occupancy:	Currently rented - income from day one

RENT GROWTH & RETURNS

PATH TO CASHFLOW POSITIVE (5% annual rent growth)

Year 1 includes EUR 9,600 one-time maintenance tax bonus (Erhaltungsaufwand).

Year	Monthly Rent	Outgoings	Tax Refund	Net Cashflow
Year 1	EUR 734/mo	-EUR 1170/mo	+EUR 287/mo	+EUR 651/mo
Year 2	EUR 770/mo	-EUR 1158/mo	+EUR 268/mo	-EUR 119/mo
Year 3	EUR 809/mo	-EUR 1147/mo	+EUR 248/mo	-EUR 89/mo
Year 4	EUR 849/mo	-EUR 1135/mo	+EUR 227/mo	-EUR 58/mo
Year 5	EUR 892/mo	-EUR 1123/mo	+EUR 205/mo	-EUR 25/mo
Year 6	EUR 936/mo	-EUR 1111/mo	+EUR 182/mo	+EUR 8/mo
Year 8	EUR 1032/mo	-EUR 1087/mo	+EUR 134/mo	+EUR 80/mo
Year 10	EUR 1138/mo	-EUR 1063/mo	+EUR 82/mo	+EUR 158/mo

10-YEAR VALUE PROJECTION (2.5% p.a.)

Property Value After 10 Years

€ 270,067

at 2.5% annual growth

Remaining Debt After 10 Years

€ 160,110

mortgage balance

Est. Tax-Free Profit S23 EStG

€ 109,957

after 10+ years held

YEAR-1 IMMEDIATE TAX BONUS - SOFORTIGER STEUERBONUS



- **Erhaltungsaufwand:** EUR 24,000 - 100% tax-deductible in year one
- **Immediate Finanzamt refund (~40%):** EUR 9,600 - real cash back in year 1
- **Not spread over decades:** Full benefit in the first tax return - one time, one year

Own this EUR 210,976 asset for just EUR 147/month.

Book your free call: moderna-wohnbau.de

CONTACT

OFFICE

Nicole

+49 1590 1427617

nicole.moderna.wohnbau@gmail.com

CONSULTATION

Amir

+49 176 61638684

amir@moderna-wohnbau.de

MANAGEMENT

Luca Miroballi

+49 175 4112379

luca@moderna-wohnbau.de



Moderna
Wohnbau

RESERVIERUNGSBESTÄTIGUNG

KAUFABSICHT

Vielen Dank für Ihr Interesse an einer Immobilie der Moderna Wohnbau GmbH. Sie haben sich entschieden, das nachfolgende Objekt zu erwerben – eine großartige Entscheidung! Gerne reservieren wir dieses exklusiv für Sie, während die weiteren Schritte auf dem Weg zum Notartermin vorbereitet werden.

OBJEKTDATEN

Objekt:
Eigentumswohnung WE 10

Adresse:
Leimitzer Straße 66, 95028 Hof

Wohnungs-/Objektnr.:
WE 10

Kaufpreis:
€ 210,976

RESERVIERUNG UND KAUFABSICHT

Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie Ihre verbindliche Kaufabsicht für das oben genannte Objekt. Ab dem heutigen Tag wird die Einheit exklusiv für Sie reserviert, damit Sie sich in Ruhe um die letzten Details – wie Finanzierung und Kaufvertragsvorbereitung – kümmern können. Sollten Sie Ihre Entscheidung wider Erwarten noch ändern, bitten wir lediglich um eine kurze Rückmeldung.

BEAUFTRAGUNG DES NOTARIATS

Die Moderna Wohnbau GmbH wird beauftragt, das zuständige Notariat mit der Erstellung des Kaufvertragsentwurfs zu beauftragen. Der Entwurf wird Ihnen in der Regel innerhalb weniger Tage direkt durch das Notariat per E-Mail zugesandt.

HINWEIS

Diese Reservierungsbestätigung ist kein Kaufvertrag im Sinne des § 311b BGB, dokumentiert jedoch Ihre verbindliche Kaufabsicht und dient der Vorbereitung des notariellen Erwerbs.

Ort, Datum

Kunde (Kaufinteressent)
Unterschrift · Name in Druckbuchstaben

Moderna Wohnbau GmbH
Unterschrift · Name / Position