

# Kapitalanlage - Gesichert in die Zukunft blicken!

Preis: 850.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/243032>  
Artikelnummer #243032

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**  
**Telefon:** 07751-918250  
**Fax:** 07751 91825 20  
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote  
**Veröffentlicht am :** 20.02.24

## Preis

**Preis:** 850.000 €  
**Provision:** 2,38 % (inkl. MwSt.)  
**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 263 (m<sup>2</sup>)  
**Grundstücksfläche:** 392 (m<sup>2</sup>)  
**Anzahl Zimmer:** 10 und mehr  
**Anzahl der Bäder:** 4

# Kapitalanlage - Gesichert in die Zukunft blicken!

Preis: 850.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie bei der Ihr Kapital rentabel und werthaltig anlegt ist? Et Voilà. Mitten im Ortskern empfängt Sie unser attraktives Anlageobjekt mit vier festvermieteten Wohnungen auf drei Etagen. In der Vergangenheit vom Eigentümer stets saniert und modernisiert, präsentiert es sich in einem guten Zustand. Der Einbau einer neuen Gasheizung ist für dieses Jahr geplant. Die Mieten wurden ab 01.12.2023 aufgrund der Dachsanierung erhöht. Die Jahresmieteinnahme beträgt 24.343,08 Euro zzgl. Nebenkosten. Ein zukunftsorientierter Investor kann diese Offerte nicht ausschlagen! Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Dieses Investmentobjekt befindet sich im Zentrum der Stadt Zirndorf, mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr Richtung Nürnberg, Fürth und Stein. Die kurze Distanz zur Nürnberger Südwesttangente mit Anschluss an das Autobahnnetz ist nicht nur für Vielreisende von Vorteil. Eine exzellente Infrastruktur (Kindergarten, Schulen, Supermärkte, Banken, Ärzte...), macht lange Besorgungsfahrten überflüssig. Für sportbegeisterte und erholungssuchende erstrecken sich direkt vor Ihrer Haustür die Stadtwälder von Fürth und Zirndorf. Mit Trimm-Dich-Pfad, Bike-Strecken, Kletterwald und Wildschweingehege und, und, und, bieten sie ein vielfältiges Freizeitangebot, für die gesamte Familie. Das Winter Highlight ist die kostenfreie Rodelstrecke.

**Weitere Angaben / Freitext :** Energiebedarfsausweis

Energiekennwert: 189,50 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse F (<200)

Heizung: Zentralheizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 1954\* 2024 Gasheizung wird noch eingebaut \* 2022

Dachsanierung \* 2022 Fassade erneuert \* 2022 Hauseingangstüre montiert \*

2005 Elektrik teilweise erneuert

**Etagenanzahl:** 3

**Objektnummer:** 202.143

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt

**Baujahr:** 1954

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 189,5 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** F

**Wesentlicher Energieträger:** Öl

**Heizungsart:** Zentralheizung

## Ausstattung

Erdgeschoss ca. 94,68 qm, vier Zimmer, Küche, Bad mit Wanne, Gäste-WC, Flur, Kellerabteil 1. Obergeschoss (rechts) ca. 77,46 qm, drei Zimmer, Küche, Bad mit Wanne und WC, Flur, Abstellraum im Hausflur, Balkon, Kellerabteil 1. Obergeschoss (links) und Dachgeschoss (links) ca. 45,28 qm, zwei Zimmer, Küche, Bad mit Dusche und WC, Kellerabteil. Eine Treppe verbindet beide Etagen miteinander. Der untere Stock beherbergt das Schlafzimmer. Wohnzimmer, Küche und Bad sind im Dachgeschoss untergebracht. Dachgeschoss (rechts) ca. 45,28 qm, drei Zimmer, Küche, Bad mit WC, Kellerabteil Untergeschoss, Waschraum, absperrbare Steckdosen für jede Waschmaschine oder Trockner Außenbereich, drei Stellplätze<br/><br/>

# Kapitalanlage - Gesichert in die Zukunft blicken!

Preis: 850.000 €

## Beschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie bei der Ihr Kapital rentabel und werthaltig anlegt ist? Et Voilà. Mitten im Ortskern empfängt Sie unser attraktives Anlageobjekt mit vier festvermieteten Wohnungen auf drei Etagen. In der Vergangenheit vom Eigentümer stets saniert und modernisiert, präsentiert es sich in einem guten Zustand. Der Einbau einer neuen Gasheizung ist für dieses Jahr geplant. Die Mieten wurden ab 01.12.2023 aufgrund der Dachsanierung erhöht. Die Jahresmieteinnahme beträgt 24.343,08 Euro zzgl. Nebenkosten. Ein zukunftsorientierter Investor kann diese Offerte nicht ausschlagen! Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

## Objekt Standort

[Zirndorf, Deutschland](#)

# Kapitalanlage - Gesichert in die Zukunft blicken!

Preis: 850.000 €

## Produktbilder



**GARANT**  
IMMOBILIEN

**Sie suchen eine Immobilie und wollen  
Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Käuferinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 44 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

[www.garant-immo.de](http://www.garant-immo.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 90 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.