



90559 Burgthann

Anlage-Objekt für Investoren! Gut vermietete 3-Zimmerwohnung mit Garage nah an der Natur!



189.000 €

Kaufpreis

70 m²

Wohnfläche

7 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m ²
Nutzfläche	7 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	189.000 €
Hausgeld	348 €
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.05.2034
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	116.00
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- wunderschöner Dachbalkon-Loggia, überdacht
- Parkettboden im Schlafzimmer, Wohnzimmer und Flur
- Ein belüftbarer Kellerraum (Maße ca. 4 m x 2 m) ist im Preis enthalten
- Garage mit extra Licht und Stromanschluß im Preis enthalten
- Wohnzimmer mit Esszimmer
- Isolierverglasung in der gesamten Wohnung
- Separates Gäste-WC
- Superschöne Lage der Wohnung, nah an Wald und Wiesen von Oberferrieden



Beschreibung

Achtung, Investoren! Hier wird eine solide, lichtdurchflutete, gut vermietete 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss eines zweistöckigen 6-Parteien-Hauses verkauft. Das Mehrfamilienhaus in der ruhigen und idyllischen Lage von Burgthann / Oberferrieden befindet sich reizvoll unweit von Feldwegen und den örtlichen Wäldern.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 70 m² und insgesamt 3 Zimmern, darunter zwei Schlafzimmern, ist diese Wohnung ideal für Paare, die viel Platz schätzen. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Balkon besitzt noch ein großes Nebenzimmer, was den Raum noch großzügiger und einladender wirken lässt.

Die gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1984 besticht durch ihren einladenden Charakter und die durchdachte Raumaufteilung. Ein Highlight ist der Balkon - die Loggia - mit dem schönen Fernblick Richtung Wald und das großzügige Wohnzimmer mit separatem Essbereich. Entspannte Stunden - auch bei schönen Sonnenuntergängen - sind möglich.

Zudem steht eine Garage mit Stromanschluß und ein großer Kellerraum - also kein Kellerabteil - zur Aufbewahrung/Lagerung zur Verfügung. Auch befindet sich der gemeinschaftliche Waschmaschinen- Trocken- und der Fahrradbstellraum im Keller. Der gesamte Keller ist gefliest.

Lage

Diese schöne Wohnung befindet sich im idyllischen Ortsteil Oberferrieden, welcher zur Gemeinde Burgthann gehört. Diese malerische Lage in Bayern überzeugt durch ihre Kombination aus ländlichem Charme und einer hervorragenden Anbindung an das Stadtleben. Mehrere Kindergärten und auch die Grundschule sind fußläufig erreichbar. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Autobahn A3 und der A6, die direkte Verbindungen nach Nürnberg, Erlangen und Regensburg bietet und eine bequeme Erreichbarkeit wichtiger städtischer Infrastrukturen garantiert. Auch ermöglicht die Nähe zur Stadt Neumarkt das Nutzen der weiterführenden Schul- und Freizeitangebote. In kürzester Zeit erreichen Sie alles, was Sie zum Einkaufen benötigen. Auch per Fahrrad.

Oberferrieden selbst ist von einer reizvollen Natur umgeben, die zahlreiche Gelegenheiten für Freizeitaktivitäten im Freien bietet, darunter Wander- und Radwege sowie beschauliche Spaziergänge durch die Wälder und entlang der Schwarzach oder des Ludwig-Donau-Main Kanales. Der Ortsteil ist ruhig und familienfreundlich und bietet eine hohe Lebensqualität mit lokalem Einzelhandel.

Im benachbarten Zentrum der Gemeinde Burgthann finden Sie zudem ein erweitertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen, die das Leben hier besonders lebenswert machen. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind sowohl Burgthann als auch die Metropole Nürnberg problemlos erreichbar.

Diese ansprechende Wohnung in Oberferrieden ist somit der ideale Rückzugsort für alle, die die Vorzüge einer naturnahen, dennoch zentral gelegenen Umgebung schätzen und von den vielfältigen Möglichkeiten der Region profitieren möchten.

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist seit 1984 (Erstbezug) von zuverlässigen Mietern bewohnt und so soll es auch bleiben.



Deswegen wird hier ein Nachfolge-Investor, der die Wohnung als Anlage-Objekt kaufen möchte, gesucht.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und beantworten Ihnen gerne weitere Fragen, sobald Sie das Exposé heruntergeladen und die rechtlichen Hinweise zu unserer Maklertätigkeit bestätigt haben. Vorher dürfen wir leider - aufgrund von Datenschutz - keine näheren Auskünfte zur Wohnung geben.



























