



90571 Schwaig

Drei Wohnungen, ein Gewinn: Kapitalanlage mit 3 Wohneinheiten im grünen Behringersdorf



Schweidler Immobilien

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



438.000 €

Kaufpreis

186 m²

Wohnfläche

602 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

j.ulrich@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	186 m²
Gesamtfläche	186 m²
Grundstücksfläche	602 m²
Zimmer	6
vermietbare Fläche	186

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1939
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	438.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.12.2024
gültig bis	04.12.2034
Baujahr (Haus)	1939
Wärmewert	402,5
Wertklasse	H
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Endenergiebedarf	402,50
Primär-Energieträger	Öl, Gas



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Öl ✓

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Solides 3-Familienhaus mit guter Mieterstruktur und attraktiver Rendite
Dieses vollständig vermietete 3-Familienhaus wurde Ende der 1930er Jahre in solider Massivbauweise auf einem ca. 602 m² großen Grundstück errichtet und in den 1950er/1960er Jahren erweitert. Durch kontinuierliche Modernisierungen in den Folgejahren präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Gesamtzustand – ideal als Kapitalanlage mit langfristigem Werterhalt. Aufteilung der Wohneinheiten

Das Wohnhaus gliedert sich in drei eigenständige Wohneinheiten:

- Zwei 2-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss (ca. 56 m² und ca. 53 m², jeweils mit separatem Zugang)
- Eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (ca. 77 m², komplett renoviert im Jahr 2021)

Alle drei Wohnungen zeichnen sich durch helle Räume und eine moderne, offene Gestaltung aus.

Erdgeschosswohnung 1 – Seniorengerecht mit Garten und Terrasse

Über das gepflegte Gemeinschaftstreppenhaus erreichen Sie diese charmante 2-Zimmer-Wohnung.

Eine Essdiele führt in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit Zugang zur wintergartenähnlichen Terrasse und dem eigenen Gartenanteil. Die Wohnung verfügt außerdem über ein separates Schlafzimmer, eine abgeschlossene Küche mit Waschmaschinenanschluss sowie ein raumhoch gefliestes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme, die sich im Bad befindet. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Einheit.

Erdgeschosswohnung 2 – Separater Zugang und moderner Schnitt

Diese ebenfalls seniorengerechte 2-Zimmer-Wohnung wird über einen eigenen seitlichen Eingang erschlossen. Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse und dem Gartenanteil. Ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab. Beheizt wird die Wohnung über die zentrale Ölheizung des Hauses.

Dachgeschosswohnung – Stilvoll renoviert mit großzügigem Balkon

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss wurde 2021 umfassend renoviert. Vom Flur aus gelangen Sie in das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein separates WC, ein Kinder-/Arbeitszimmer sowie das angrenzende Esszimmer mit Übergang zur separaten Küche. Über das Wohnzimmer und das integrierte Duschbad erreichen Sie das Schlafzimmer. Auch das Esszimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon, der in wintergartenähnlicher Gestaltung zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Beheizt wird diese Einheit über die Öl-Zentralheizung.

Ausstattung und Außenbereich

- Doppelgarage, Carport und gemeinschaftlich genutztes Nebengebäude (z.B. für Fahrräder und Gartengeräte)
- Böden aus Parkett, Laminat oder Fliesen
- Fenster: Holz-Isolierverglasung, teilweise Kunststofffenster (erneuert 2009)

Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag

Die Immobilie ist vollständig und langfristig an zuverlässige, zufriedene Mieter vermietet, die gerne in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben möchten. Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt EUR 24.000,-. Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie mit stabiler Mieterstruktur im Rahmen eines unverbindlichen Besichtigungstermins persönlich vor.

Lage

Behringsdorf ist ein attraktiver Ortsteil der Gemeinde Schwaig bei Nürnberg und überzeugt durch seine naturnahe Lage in Kombination mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Die ruhige Wohngegend bietet ein angenehmes, gewachsenes Umfeld mit hohem Freizeitwert – ideal für Familien, Paare und Senioren gleichermaßen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die



nahegelegene S-Bahn-Station sehr gut, ebenso wie die Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A9. Die Nähe zum Pegnitztal, ausgedehnte Wälder und Radwege bieten zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür. Die Kombination aus idyllischer Wohnlage und städtischer Nähe macht Behringersdorf zu einem begehrten Wohn- und Investitionsstandort mit stabiler Mietnachfrage.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“

















