



## 91438 Bad Windsheim

# 5% Rendite! Vermietete Kapitalanlage in zentraler Lage



**149.900 €**

Kaufpreis

**77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1800
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	149.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Zustand

Baujahr	1800
---------	------



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die modern gestaltete Wohnung erstreckt sich über zwei Stockwerke innerhalb des gut erhaltenen Ensembleschutz-Hauses.

Der großzügige Eingangsbereich ist vielfältig nutzbar. Die Küche ist bereits mit neuen Einbauten inkl. Elektrogeräte ausgestattet und im Preis enthalten.

Hinter einer Tür verbirgt sich das Schlafzimmer, in welchem sich ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank befindet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Toilette, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Über eine Holzterasse gelangen Sie in das Dachgeschoss, welches optimal als Wohnzimmer genutzt werden kann. Von hier aus verfügen Sie über Zugang zum schnuckeligen Balkon mit weitem Blick.

Ein separater Dachbodenabteil sorgt neben dem Abstellraum in der Wohnung für zusätzliche Staufläche.

Die Wohnung ist seit dem 01.04.2023 für 620,- EUR zzgl. 220,- EUR Nebenkosten an ordentliche Mieter mit zuverlässigem Mieteingang vermietet.

Das Anwesen wird durch eine in 2021 verbaute, neuwertige Gaszentralheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt. Energieeffiziente Kunststoffisolierfenster wurden bereits verbaut. In der gesamten Wohnung wurden neue Böden im Stil Eiche verlegt.



## Lage

---

Das von Natur umgebene Bad Windsheim ist eine Stadt im Landkreis Neustadt an der Aisch, westlich von Nürnberg.

Das Anwesen liegt zentral nahe dem Marktplatz. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie durch einen Bahnhof und Busse flexibel. Die Autobahn A7, sowie die Bundesstraße B13 gewährleistet eine gute Anbindung in alle Richtungen mit dem Auto.

Im Ort sind mehrere Kindergärten, eine Grundschule, ein Gymnasium, eine Wirtschaftsschule, sowie eine Berufsschule vorhanden.

Die deutschlandweit bekannte Frankentherme sowie die Nähe zu den Weinbergen mit einem hohen Freizeitangebot machen Bad Windsheim zu einem beliebten Wohnort.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!







