



## 90610 Winkelhaid

# Vermietete 3-Zi. Dachgeschosswohnung in Winkelhaid



**140.000 €**

Kaufpreis

**61,91 m²**

Wohnfläche

**73,34 m²**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61,91 m²
Nutzfläche	73,34 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	140.000 €
Kaltmiete	300 €
Warmmiete	450 €
Nebenkosten	150 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.01.2026
gültig bis	13.01.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	164.8
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

## Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2010
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

3 Zimmer, Küche und Bad

Wohnfläche: ca. 61,91 m<sup>2</sup> | Gesamtnutzfläche (DG) ca. 73,34 m<sup>2</sup>

Solide Bausubstanz: Dach 2010, Fenster 2007

Aktuell vermietet: Kaltmiete 300 €/Monat



## Beschreibung

Die 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1964 und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 61,91 m<sup>2</sup> eine kompakte, funktionale Wohneinheit mit Entwicklungspotenzial. Die Wohnung eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die durch eine liebevolle Modernisierung zusätzlichen Wohnwert schaffen möchten.

Der Grundriss umfasst drei Zimmer, eine Küche, einen Flur, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie eine separate Ankleide, die praktischen Stauraum bietet. Die Raumaufteilung ist klassisch und ermöglicht eine flexible Nutzung der Zimmer.

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Bau- bzw. Modernisierungsstand vergangener Jahre und bietet Potenzial für zeitgemäße Anpassungen. Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen sind vorhanden. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über ein Fenster. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1989, die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper.

Die Wohnung ist seit Januar 2016 vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 300,00 €, entsprechend einer Jahresnettokaltmiete von 3.600,00 €. Ein Stellplatz oder eine Gartennutzung ist dieser Wohneinheit nicht zugeordnet.

Zur Wohnung gehören zusätzliche Abstell- und Nutzflächen im Kellergeschoss. Darüber hinaus steht den Mietern ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung. Die im Jahr 2010 erneuerte Dacheindeckung sowie die 2-fach verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2007 bilden eine solide bauliche Grundlage für zukünftige Maßnahmen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Winkelhaid, in der sich Alltag und Natur außergewöhnlich gut verbinden. Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Zwei Supermärkte und ein Bäcker liegen jeweils rund 750 Meter entfernt und sind bequem in etwa 11 Gehminuten erreichbar. Eine Apotheke befindet sich nur etwa 350 Meter entfernt und ist in rund fünf Gehminuten erreichbar. Für weitere Versorgung und Dienstleistungen bietet sich das Zentrum von Altdorf an, das in rund acht Fahrminuten erreicht wird.

Für die Anbindung nach Nürnberg steht die S Bahn Linie 3 zur Verfügung. Sie verkehrt im Intervall von etwa 20 Minuten und bietet eine Direktverbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof mit einer Fahrzeit von etwa 25 Minuten.

Kurze Wege prägen auch den Zugang zu Bildung und Freizeit. Der Kindergarten, die Grund und Teilhauptschule, sowie der Hausarzt liegen etwa 500 Meter entfernt und sind in rund sieben Gehminuten erreichbar. Die Mittelschule in Altdorf befindet sich in einer Entfernung von etwa 4,3 Kilometern mit einer Fahrzeit von rund sechs Minuten. Darüber hinaus befindet sich ein Zahnarzt in der örtlichen Gemeinde Winkelhaid. Der Feuchter Forst beginnt quasi vor der Haustür bei rund zehn Metern Entfernung und bietet direkten Zugang zu Wald und Erholung. Ein Mehrgenerationen Spielplatz liegt in einer Entfernung von etwa einem Kilometer und ist in ungefähr 15 Gehminuten erreichbar.

Wichtige regionale Ziele sind ebenfalls gut erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in rund 1,2 Kilometern Entfernung mit einer Fahrzeit von etwa 3 Minuten. Der Flughafen Nürnberg befindet sich in rund 31 Kilometern Entfernung und ist in etwa 25 Fahrminuten erreichbar. Die Autobahn A3 liegt



mit etwa 3,6 Kilometern Distanz in einer Fahrzeit von rund vier Minuten angebunden.









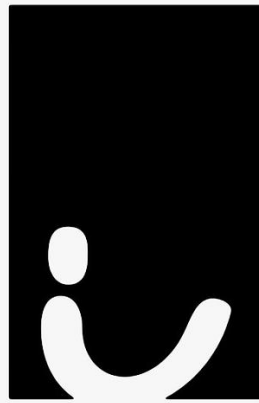








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN