



90518 Altdorf b.Nürnberg

Attraktive Kapitalanlage in Altdorf bei Nürnberg:
Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse und Carport



259.000 €

Kaufpreis

86 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



**Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann**

Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m²
Zimmer	3
Terrassen	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.06.2024
gültig bis	17.06.2034
Baujahr (Haus)	1963
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	340.1
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	H

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Kaufpreis / qm	3.011,63 €
Innen-Courtage	3,570 %
Aussen-Courtage	3,570 %
Mieteinnahmen ist	9.240 €
Kautionsstext	Kautionsstext

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1963
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓



Beschreibung

In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Altdorf bei Nürnberg bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, eine solide und langfristig vermietete 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Dreifamilienhaus zu erwerben. Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohngegend mit guter Infrastruktur und verlässlicher Mieternachfrage.

Die rund 86 m² große Wohnung liegt im Erdgeschoss und besticht durch ihren durchdachten Grundriss, eine großzügige, sonnige Südterrasse mit ca. 23 m² Fläche sowie zahlreiche moderne Ausstattungsdetails. Seit dem Jahr 2020 ist die Einheit an eine zuverlässige Einzelperson vermietet, die die Wohnung in einwandfreiem Zustand hält. Die monatliche Kaltmiete beträgt 750,00 Euro zuzüglich 20,00 Euro für den Carport-Stellplatz mit Wallbox – eine zukunftsweisende Ergänzung angesichts wachsender Nachfrage nach Elektromobilität.

Das Haus wurde 1963 in massiver Bauweise errichtet und wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die zweifach verglasten Kunststofffenster wurden 2009 erneuert, was zur Energieeffizienz und zum Wohnkomfort beiträgt. Im Jahr 2019 erfolgte eine umfassende Renovierung der Wohnung: Wände und Bodenbeläge wurden modernisiert, ebenso erhielt der vorhandene Kachelofen einen neuen Heizeinsatz – ein charmantes und funktionales Extra, das besonders in den Wintermonaten für ein behagliches Wohngefühl sorgt.

Die moderne Einbauküche ist Eigentum des Verkäufers und im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer ist mit einer Whirlpool-Badewanne ausgestattet, was in dieser Wohnlage eine seltene Besonderheit darstellt. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum sowie ein Sondernutzungsrecht am Vorgarten, das zusätzlichen Nutzwert und Exklusivität bietet.

Ein weiteres Plus für Kapitalanleger: Das gesamte Haus mit nur drei Wohneinheiten wird aktuell verkauft. Die Wohnung im Dachgeschoss ist bereits reserviert, was sowohl bei Einzel- als auch bei Paketkauf eine interessante Perspektive eröffnet – sei es zur langfristigen Portfoliostrategie oder als Einstieg in den Mehrfamilienhausbereich.

Die Lage in Altdorf punktet mit Nähe zur Metropolregion Nürnberg, hervorragender Verkehrsanbindung (u.a. über die S-Bahn und die A6) sowie einem stabilen Wohnungsmarkt mit positiver Wertentwicklung. Altdorf selbst bietet ein angenehmes Umfeld mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten – alles in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

Für Kapitalanleger, die auf Kontinuität, Substanz und Zukunftsfähigkeit setzen, ist dieses Angebot besonders interessant. Die vermietete Wohnung bietet nicht nur eine solide Rendite auf Basis der aktuellen Mieteinnahmen, sondern auch Entwicklungspotenzial bei moderater Investition.

Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch weitere Objektunterlagen zur Verfügung. Auch ein Gesamtkonzept beim Kauf mehrerer Einheiten kann geprüft werden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Diskretion und eine zügige Abwicklung sichern wir Ihnen gerne zu.

Lage

Das 3-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen, dennoch gut erreichbaren Wohngegend. Sie bietet eine attraktive Lage für Familien und Paare, die den Charme einer kleinen Stadt mit einer guten Anbindung an die umliegenden Regionen suchen. Die Straße selbst ist überwiegend von Wohnhäusern geprägt, was eine angenehme und entspannte Atmosphäre schafft.



Die Umgebung zeichnet sich durch eine durchgrünte Nachbarschaft aus, die genügend Freiflächen für Erholung und Spaziergänge bietet. Parks und Grünanlagen in der Nähe laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein. Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung erreichbar, was die Lage besonders für Familien mit Kindern interessant macht.

Trotz der ruhigen Wohnsituation ist man hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Bewohner der Straße von einer praktischen Infrastruktur profitieren.

Die Nähe zum Stadtzentrum von Altdorf sorgt dafür, dass kulturelle Angebote und soziale Einrichtungen ebenfalls nicht weit entfernt sind, ohne dass man den Trubel einer Großstadt erleben muss. Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Anbindung.

Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)



Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG 

















