



91322 Gräfenberg

4,8%-Rendite! Investieren mit Weitblick



199.000 €

Kaufpreis

101 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1955
----------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Zustand

Baujahr	1955
---------	------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Die aktuell noch freistehende 3-Zimmer-Wohnung bietet mit ihrem sonnigen Südbewohner-Balkon und der großzügigen Südost-Dachterrasse hervorragende Vermietungsargumente. Das rund 30 m² große Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen sowie die im Kaufpreis enthaltene, moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten unterstreichen die Werthaltigkeit der Immobilie. Das helle Tageslichtbad ist mit Badewanne, separater Dusche, zwei Waschbecken und einem großzügigen Schnitt zeitgemäß ausgestattet. Die Bausubstanz präsentiert sich in einem guten, gepflegten Zustand; kleinere Schönheitsreparaturen in der Wohnung bieten Potenzial zur Aufwertung. Isolierverglaste Kunststofffenster sowie eine bereits modernisierte Elektrik sorgen für geringen Instandhaltungsaufwand. Die Immobilie kann auf Wunsch des Käufers für konservative 800,- Euro kalt vermietet werden. Eine nachhaltig vermietbare Immobilie mit starker Renditeperspektive – ideal für Ihr Portfolio!



Lage

Willkommen in Gräfenberg – einer charmanten Kleinstadt am Rande der Fränkischen Schweiz, die mit Naturverbundenheit, Lebensqualität und guter Anbindung überzeugt. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus in der Guttenburger Straße, einer ruhigen Anliegerstraße mit gewachsenem Wohnumfeld und angenehmer Nachbarschaft.

Die Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung aus: Wiesen, Wälder und die charakteristischen Felsformationen der Fränkischen Schweiz beginnen quasi vor der Haustür und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten in der freien Natur ein. Gleichzeitig genießen Sie die Vorzüge einer guten Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Gräfenberg ist durch die Gräfenbergbahn sowie die Bundesstraße B2 hervorragend an die Städte Nürnberg, Erlangen und Forchheim angebunden. So profitieren Sie von einer ruhigen, ländlich geprägten Wohnlage mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Metropolregion. Ob als ruhiger Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag oder als idealer Lebensmittelpunkt für naturverbundene Familien – dieser Standort bietet Lebensqualität auf ganzer Linie.

- Bus-Haltestelle: 2 Gehminuten
- Bundesstraße B2: 2 Autominuten
- Kindergarten: 5 Gehminuten
- Grundschule: 600 m
- Sportplatz: 850 m
- Spielplatz: 4 Gehminuten
- Supermärkte z.B. Edeka: 300 m
- Bäcker/Café: 4 Gehminuten

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!













