



90513 Zirndorf

Solide Kapitalanlage - langfristig vermietete 1,5 Zimmer Wohnung inkl. Stellplatz



149.900 €

Kaufpreis

42 m²

Wohnfläche

1,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42 m ²
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	149.900 €
Hausgeld	125 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1973
----------------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- ca. 42 m² Wohnfläche
- langfristig seit 2011 vermietet
- monatliche Kaltmiete: 456 €
- Balkon
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- praktischer Abstellraum
- Kellerabteil
- Außenstellplatz
- Fernwärme
- attraktive Lage in Zirndorf-Weiherhof
- sofortige Mieteinnahmen ab Besitzübergang

Die Kombination aus einer etablierten Vermietung, der guten Lage in Zirndorf-Weiherhof sowie der funktionalen Ausstattung macht diese Wohnung zu einer interessanten Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen.

Da die Mieterin ihre Privatsphäre schützen möchte, stehen derzeit keine Innenaufnahmen der Wohnung zur Verfügung. Der beigefügte Grundriss vermittelt jedoch einen sehr guten Eindruck der gelungenen Raumaufteilung. Besichtigungen sind selbstverständlich nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Diese gepflegte 1,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Zirndorf bietet Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit, in eine bereits langfristig vermietete Immobilie zu investieren. Das Mietverhältnis besteht seit dem Jahr 2011 und sorgt für kontinuierliche Mieteinnahmen ohne Leerstandsrisiko.

Die ca. 42 m² große Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss. Der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung runden das Raumangebot ab.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz direkt vor dem Gebäude. Beheizt wird das Haus über eine moderne Fernwärmeversorgung.

Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 456 €, hinzu kommen 140 € Nebenkostenvorauszahlung. Die Miete wurde 2024 zuletzt angepasst.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 05.12.2028
Baujahr lt. Energieausweis: 1973
Energieverbrauch beträgt 121,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Lage

Die Wohnung befindet sich im gefragten Zirndorfer Ortsteil Weiherhof. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an die Städte Fürth, Nürnberg und Zirndorf und erfreut sich sowohl bei Berufspendlern als auch bei Singles und Paaren großer Beliebtheit.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Über den Bahnhof Weiherhof bestehen zudem schnelle Verbindungen nach Fürth und Nürnberg. Mit dem Auto sind die Innenstädte von Zirndorf, Fürth und Nürnberg sowie die Südwesttangente und weitere wichtige Verkehrsachsen innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten die umliegenden Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Stadtwald vielfältige Möglichkeiten. Auch das beliebte Freizeitbad BibertBad sowie der PLAYMOBIL-FunPark befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt und tragen zur hohen Wohnqualität des Standorts bei.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und der Nähe zu den wirtschaftsstarken Städten Fürth und Nürnberg macht Weiherhof zu einem dauerhaft gefragten Wohnstandort mit stabiler Mietnachfrage. Damit bietet die Lage ausgezeichnete Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSRAÜME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



**Rufen Sie uns an.
Tel. 0151 / 115 503 64**

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion