



## 90610 Winkelhaid

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Garten, Balkon und Terrasse in Winkelhaid



**549.000 €**

Kaufpreis

**240 m²**

Wohnfläche

**462 m²**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

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

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	240 m²
Grundstücksfläche	462 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	29,81 m²
Stellplätze	2

## Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Kaltmiete	11.760 €
Warmmiete	16.200 €
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	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓



## Beschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1964 stellt eine attraktive und nachhaltige Kapitalanlage dar. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei gut geschnittene Wohneinheiten mit insgesamt 9 Zimmern und drei Tageslichtbädern, bietet die Immobilie hervorragende Voraussetzungen für eine stabile und langfristige Vermietung.

Alle Wohnungen verfügen über klassische, zeitlose Grundrisse, die eine hohe Nachfrage bei Mietinteressenten gewährleisten. Die Bäder sind jeweils mit Fenstern und Badewannen ausgestattet. Strapazierfähige Bodenbeläge aus Laminat, Vinyl und Fliesen sorgen für eine pflegeleichte Nutzung und reduzieren laufende Instandhaltungskosten.

Zwei der Wohneinheiten bieten eine Terrasse bzw. einen Balkon mit Südausrichtung, was den Wohnwert und die Vermietbarkeit zusätzlich steigert. Die Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre lichtdurchflutete Gestaltung mit modernen Dachflächenfenstern – ein klares Plus für die Attraktivität am Mietmarkt.

Die Immobilie wurde in solider massiver Bauweise errichtet. Die im Jahr 2010 erneuerte Dacheindeckung, die 2-fach verglasten Kunststofffenster aus 2007 sowie das gepflegte Treppenhaus mit neuwertiger Eingangstüre unterstreichen die nachhaltige Bausubstanz und minimieren langfristige Investitionsrisiken. Die Fenster bieten zudem einen guten Schall- und Wärmeschutz.

Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1989, die Wärmeverteilung erfolgt über klassische Heizkörper. Laut vorliegender GEG-Bescheinigung entspricht das Gebäude den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, was zusätzliche Planungssicherheit für Investoren schafft.

Insgesamt handelt es sich um eine werthaltige Mehrfamilienhausimmobilie mit stabilem Vermietungspotenzial, solider Substanz und guter Ausstattungsqualität – ideal für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Erträge und langfristige Wertentwicklung setzen.

Das Gesamtobjekt wurde im Jahr 2005 in Wohneigentum aufgeteilt und verfügt über eine Teilungserklärung mit klar zugeordneten Gartenflächen.

Zur Erdgeschosswohnung (WE1) gehören eine Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz sowie eine großzügige Gartenfläche, die direkt an die Terrassenwohnung angrenzt. Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über einen Außenstellplatz und eine eigene Gartenfläche an der Stirnseite des Gebäudes. Die Dachgeschosswohnung ist ohne Stellplatz und Gartennutzung.

Folgende Aufteilungen stehen im Anwesen zur Verfügung:

Erdgeschosswohnung: 3-Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, separates WC, große Südterrasse mit ca. 21,56 m<sup>2</sup> und Markise | Wohnfläche: ca. 92,36 m<sup>2</sup>. Information: Wohnung ist aktuell nicht vermietet und steht für eine Wiedervermietung oder zum Selbstbezug zur Verfügung.

Obergeschosswohnung: 3-Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer, separates WC, großer Südbalkon mit ca. 8,25 m<sup>2</sup> Fläche | Wohnfläche: ca. 85,71 m<sup>2</sup>

Information: Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist seit Januar 2024 vermietet. Kaltmiete aktuell: 680,00€ (JNKM 8.160,00€)

Dachgeschosswohnung: 3-Zimmer Dachgeschosswohnung, Küche, Flur, Badezimmer und Ankleide | Wohnfläche: ca. 61,91 m<sup>2</sup>

Information: Wohnung im Dachgeschoss ist seit Januar 2016 vermietet. Kaltmiete aktuell: 300,00€ (JNKM 3.600,00€)

Zusätzliche Nutzflächen befinden sich im Kellergeschoss. Neben einem gemeinschaftlichen Waschraum stehen dort separate Abstell- und Nutzräume für alle Mieter zur Verfügung, was den praktischen Mehrwert der Immobilie weiter erhöht.



Das Objekt überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie ein attraktives Entwicklungspotenzial. Bereits umgesetzte, nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen – darunter das im Jahr 2010 erneuerte Dach sowie die modernisierten, 2-fach verglasten Fenster aus dem Jahr 2007 – bilden eine solide Basis für langfristige Werterhaltung und zukünftige Optimierungsmöglichkeiten.

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.













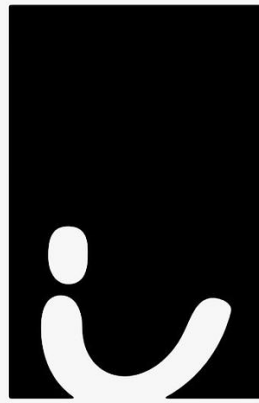












**IMMOsmile**  
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN





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