

Exposé

Dachgeschosswohnung in Windsbach

**Vermietete Dachgeschosswohnung zur Kapitalanlage,
Mietrendite 5,7 %**



Objekt-Nr. OM-436992

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **137.000 €**

91575 Windsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1935	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kapitalanleger kann sich auf eine Mietrendite über 5,7 % freuen! Der Standort Windsbach hat auch wegen seiner Nähe zur Autobahn und dem fränkischen Seenland eine sehr hohe Nachfrage an schönen, modernen Mieträumen.

Die schöne und helle Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 6-Parteien. Die Wohnung erstreckt sich über 61 qm und ist aufgeteilt in Flur, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer & Schlafzimmer. Die Wohnung ist seit April zu einer Kaltmiete von mtl. 650,00 EUR vermietet. Die Nebenkosten Vorauszahlung beträgt derzeit mtl. 200,00 EUR. Durch die Vermietung an ein Pärchen im Alter von Mitte dreißig Jahren ist die Mietzahlung langfristig gesichert.

Alle Räume wurden im Dezember 2025 renoviert.

Neben einer schönen, modernen Küche inkl. E-Geräte (Kühl-Gefrierkombi, Backofen, Cerankochfeld und Spülmaschine) glänzt auch das Badezimmer mit hochwertigen Waschtisch, LED Spiegel sowie Duschtrennwand.

Die Dachgeschosswohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Aufzug bis ins Dachgeschoss. Ein großer Gemeinschaftsgarten, sowie großflächiger Gemeinschaftsdachboden sind ebenfalls Bestandteil des Hauses.

Der Wohnung ist ein privates Kellerabteil (abschließbar) zugeordnet.

Wasser- und Stromzähler sind vorhanden.

Das Haus wird über eine Gasheizung betrieben.

Das Haus genießt einen auf die Mieter umlegbaren Hausmeisterservice.

Energieausweis liegt vor und wird bei Besichtigung vor Ort ausgehändigt.

Verkauf findet ohne Immobilienmakler statt, daher entfällt die übliche Maklercourtage.

Ausstattung

Highlights:

- mtl. Nettokaltmiete i.H.v. 650,00 EUR
- neue Einbauküche mit allen E-Geräten (Kühl-Gefrierkombi, Spülmaschine, Ceran Kochfeld und Backofen auf Augenhöhe)
- neuer Waschtisch mit LED Spiegel und moderner Duschtrennwand
- neuer wohnlicher Laminatboden und Elektrik
- Aufzug für einen bequemen Alltag
- abschließbares Kellerabteil
- Nutzung Gemeinschaftsgarten und Gemeinschaftsdachboden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

BaZi Immo eGbR

Frauenschlägerstr. 7

90513 Zirndorf

Lage

Die Lage der Wohnung vereint das Beste aus zwei Welten: Sie profitieren von einer zentralen Stadtlage, während Sie gleichzeitig die Ruhe einer gewachsenen Nachbarschaft genießen.

Infrastruktur direkt vor der Haustür:

In Windsbach sind die Wege kurz. Von der Wohnung aus erreichen Sie diverse Supermärkte, lokale Bäckereien und gemütliche Cafés bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Rad. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken und Arztpraxen im Ort bestens gesichert.

Bildung und Kultur mit Weltruf:

Die Stadt ist weit über die Grenzen Frankens hinaus für den Windsbacher Knabenchor bekannt. Für Familien bietet der Standort ein erstklassiges Bildungsangebot – vom Kindergarten über die Grund- und Mittelschule bis hin zum renommierten Johann-Sebastian-Bach-Gymnasium ist alles vor Ort vertreten.

Perfekte Anbindung für Pendler:

Trotz der idyllischen Lage im Grünen sind Sie bestens vernetzt:

Bahn: Der Bahnhof Windsbach bietet eine zuverlässige Verbindung nach Wicklesgreuth mit direktem Anschluss an die S-Bahn-Linie S4 Richtung Nürnberg und Ansbach.

Auto: Über die B14 und B466 erreichen Sie das Oberzentrum Ansbach in ca. 20 Minuten und die Metropole Nürnberg in rund 40 Minuten.

Freizeitwert zwischen Stadtmauer und Seenland:

Nach Feierabend lädt die historische Altstadt mit ihren Türmen und der Burg zum Verweilen ein. Naturfreunde schätzen die unmittelbare Nähe zum Fränkischen Seenland (Brombachsee/ Altmühlsee) sowie das örtliche Waldstrandbad – ein Paradies für Sportler und Erholungssuchende.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



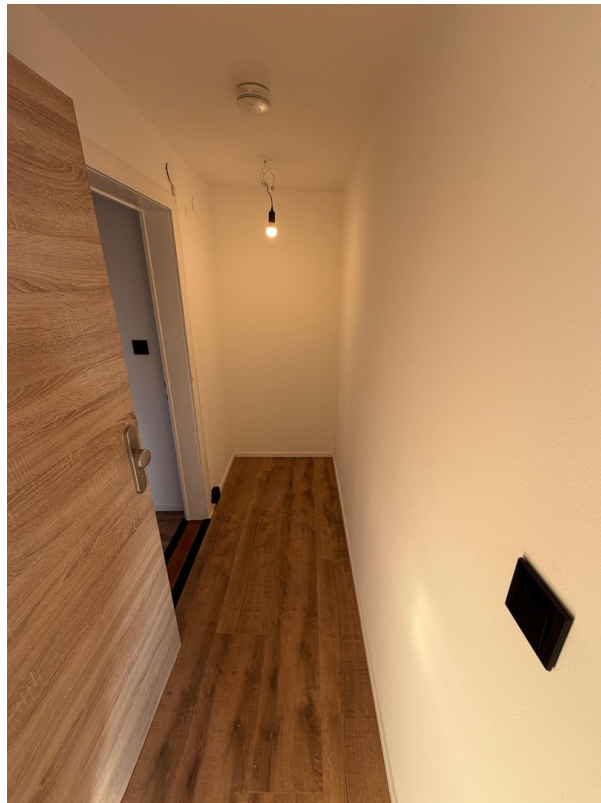
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

