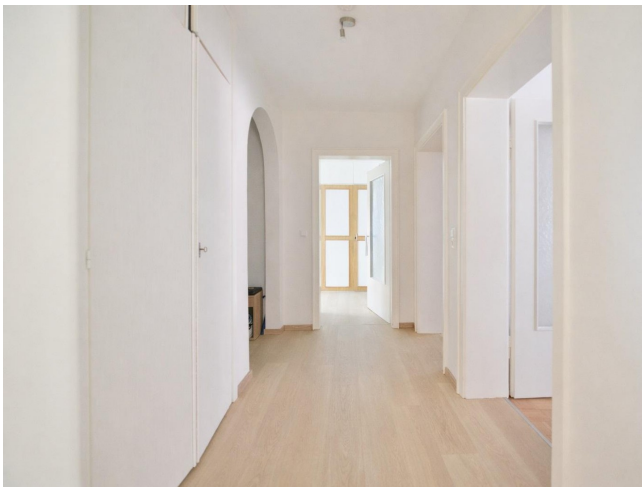


Exposé

Wohnung in Bamberg

**Vermietete 3-Zi.-Kapitalanlage in der Zollnerstraße –
zentral, gefragt, wertbeständig**



Objekt-Nr. OM-447176

Wohnung

Verkauf: **215.700 €**

96052 Bamberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Bamberg-Ost bietet Kapitalanlegern eine interessante Einstiegsmöglichkeit in gefragter Lage. Auf rund 90 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine funktionale und gut geschnittene Raumaufteilung. Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von 600 €. (Eine Mieterhöhung ist im gesetzlichen Rahmen möglich).

BITTE BEACHTEN SIE: Das Angebot richtet sich ausdrücklich an Kapitalanleger, da eine Kündigung wegen Eigenbedarfs in den nächsten 10 Jahren nicht möglich ist. Besonders interessant ist das Objekt durch die Differenz zwischen aktuellem Mietverhältnis und Marktwert. Der Marktwert der Immobilie liegt aktuell bei ca. 265.000 €, wird jedoch aufgrund der derzeitigen Miethöhe zum genannten Kaufpreis angeboten.

Für Käufer eröffnet sich daraus eine interessante Perspektive: Im Falle eines Auszugs des aktuellen Mieters besteht erhebliches Wertsteigerungspotenzial, insbesondere durch eine mögliche Neuvermietung zu marktgerechteren Konditionen oder eine anschließende wertentsprechende Neupositionierung der Immobilie. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Investoren, die auf langfristige Substanz, eine solide Bestandsimmobilie und zusätzliches Entwicklungspotenzial setzen.

Hinweis: Es handelt sich um Originalaufnahmen der Wohnung. Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände wurden aus Gründen einer neutralen Präsentation digital angepasst bzw. ersetzt.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand und überzeugt durch eine solide Gesamterscheinung. Die gut geschnittene Raumaufteilung mit drei vielseitig nutzbaren Zimmern bietet eine hohe Alltagstauglichkeit und spricht unterschiedliche Mietergruppen an. Ergänzt wird das Angebot durch einen Balkon sowie ein Tageslichtbad, die den Wohnwert zusätzlich erhöhen. Insgesamt bietet die Wohnung damit gute Voraussetzungen für eine langfristige, stabile und nachhaltige Vermietung.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Aufgrund der derzeitigen Vermietungssituation ist die Immobilie aktuell nicht Cashflow-positiv. Ein entsprechender Eigenkapitaleinsatz sollte daher eingeplant werden. Das Angebot richtet sich damit vor allem an Kapitalanleger mit solider finanzieller Basis und einem langfristig orientierten Investmentansatz.

Wie bereits erwähnt, erfolgt der Verkauf direkt vom Eigentümer und damit provisionsfrei. Für den Käufer entsteht somit keine zusätzliche Maklercourtage.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Wenn Sie eine wertstabile Kapitalanlage mit Perspektive in guter Lage suchen, freue ich mich auf Ihre Nachricht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage in der Zollnerstraße in Bamberg, zwischen Universität und Hauptbahnhof. Die zentrale Lage, die gute Infrastruktur und die hohe Nachfrage nach Wohnraum machen den Standort besonders attraktiv.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

