

Exposé

Terrassenwohnung in Immenreuth

Bis 12 % Rendite. Bezugsfertig. Provisionsfrei. – 1-Zimmer-Wohnung neben Kemnath



Objekt-Nr. OM-447553

Terrassenwohnung

Verkauf: **64.950 €**

Ansprechpartner:
Jan Böhringer

95505 Immenreuth
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	39,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	2.500 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	67 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Rendite-Juwel trifft Wohnraum – bis 12 % möglich | Provisionsfrei vom Eigentümer.

Diese außergewöhnliche 1-Zimmer-Wohnung (39 m²) wurde 2025 komplett saniert – kein Kompromiss, kein Renovierungsstau, keine versteckten Kosten. Alles neu. Alles hochwertig. Alles sofort vermietbar.

Wohnen & Leben:

Das Herzstück ist ein lichtdurchfluteter, offener Wohnbereich mit großen Fenstern und stimmungsvoller LED-Spot-Beleuchtung – ein Raum, der Mieter begeistert und langfristig bindet. Die Vermietbarkeit kann gerne nachgewiesen werden. Die funkelneue Designerküche mit Essbereich ist nicht nur schön, sondern ein echtes Vermietungsargument.

Wellness-Bad als Alleinstellungsmerkmal:

Das Badezimmer ist kein Standard-Bad – es ist eine private Spa-Oase mit hochwertiger Rainshower-Dusche, eleganten Fliesen und Waschmaschinenanschluss. Mieter zahlen gerne mehr für solche Details.

Bodenbeläge & Technik:

Premium-Vinylboden in allen Räumen, pflegeleicht und strapazierfähig. Moderne Infrarotheizung mit überschaubaren Betriebskosten – ein starkes Argument für niedrige Nebenkosten und zufriedene Mieter. Optional: Anschlussmöglichkeit für einen Schwedenofen.

Ihr Außenbereich – der Unterschied:

Eine großzügige, überdachte Terrasse mit hochwertigem Endress-Gasgrill macht diese Wohnung zu etwas Besonderem. Kein Vergleich mit einem gesichtslosen Apartment. Hinzu kommen die Nutzung des gepflegten Gemeinschaftsgartens sowie ein eigener Stellplatz.

Ausstattung

Bemerkungen für Kapitalanleger:

Das Wichtigste zuerst: Diese Wohnung ist eine der wenigen Gelegenheiten am Markt, bei der sich Rendite und Wohnqualität so klar vereinen.

Rendite-Potenzial: 6 bis 12 % p.a. Kein Problem.

Je nach Vermietungsmodell – klassische Dauervermietung oder möblierte Langzeitvermietung – sind Renditen zwischen 6 und 12 % pro Jahr realistisch und nachweisbar. In Zeiten, in denen Bankzinsen kaum mithalten können, spricht das für sich.

Keine Maklergebühr – Sie sparen sofort.

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Kein Aufschlag, kein Mittelsmann. Was andere an Maklercourtage zahlen, gehört bei Ihnen zur Rendite.

Sofort bezugsfertig – sofort vermietbar.

Keine Wartezeit, keine Baustelle, kein Stress. Die Wohnung ist ab Tag 1 einsatzbereit. Ihr Investment beginnt zu arbeiten – sofort.

Rundum-Service inklusive:

Sie möchten sich um nichts kümmern? Kein Problem. Wir unterstützen Sie aktiv bei Vermietung und Finanzierung – damit Ihr Investment reibungslos läuft.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Diese Wohnung ist ideal für:

- Kapitalanleger, die solide Renditen statt Nullzinsen wollen.
- Erstkäufer, die clever einsteigen möchten.
- Singles & Paare, die modern und naturnah wohnen wollen.
- Alle, die Wert auf Qualität ohne Aufpreis legen.

Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnfläche 39 m²
- Zustand Saniert 2025
- Terrasse Überdacht
- großzügig Stellplatz
- Rendite 6–12 % p.a. möglich
- Provision 0 % – dank provisionsfrei
- Verfügbarkeit Sofort

Jetzt handeln – nicht warten!

Gute Investments werden nicht ausgeschrieben, sie werden ergriffen. Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönliche Besichtigung:

+49 160 7240111

Wir nehmen uns Zeit für Sie – und zeigen Ihnen, warum diese Wohnung mehr ist als vier Wände.

Lage

Nur 3 Kilometer bis Kemnath. Auch gerne binnen 5 Minuten mit dem Fahrrad bis zu Ihrem Arbeitgeber. -->Immenreuth – ruhig, naturnah, gut angebunden. u.a. auch wegen der mega öffentlichen Nahverkehrsanbindung.

Die Wohnung liegt am Ortsrand von Immenreuth, nur 3 km von Kemnath entfernt – mitten in einer der ruhigsten und gleichzeitig bestangebundenen Lagen der Region. Naturliebhaber, Pendler und Ruhesuchende fühlen sich hier gleichermaßen wohl.

Diese Kombination aus ländlicher Idylle und solider Infrastruktur ist genau das, was Mieter langfristig hält – und was Leerstand zur absoluten Ausnahme macht. Für Kapitalanleger bedeutet das: stabile Mieteinnahmen, minimales Risiko.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	130,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Kochen mit Meerblick

Exposé - Galerie



Hier schaltet man ab



Einfach wohlfühlen

Exposé - Galerie



Dein tägliches Spa – Wellness



Frühmorgens entspannen

Exposé - Galerie



Arbeiten oder Chillen



Darf es ein bisschen gemütlich

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Alles im Überblick