

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Fürth

### Provisionsfreie Core-Kapitalanlage: Teilsaniertes Apartment mit stabilem Cashflow in Fürth



Objekt-Nr. OM-468266

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **109.500 €**

Ansprechpartner:  
Kenny Schulze

90763 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hocheffiziente 25 qm Mikro-Wohnkonzept ist die perfekte Antwort auf die rasant steigende Nachfrage nach kompaktem, bezahlbarem Wohnraum in der Metropolregion. Die Wohnung ist bereits langfristig und äußerst zuverlässig vermietet – für Sie als Investor bedeutet das: Zurücklehnen und von der ersten Sekunde an verlässliche, monatliche Mieteingänge genießen, ohne den Aufwand einer Mietersuche, ohne Renovierungsdruck und ohne Leerstandsrisiko. Mit einer Bruttomietrendite von 3,62 % und einer Nettomietrendite von 2,73 % sichern Sie sich ein stabiles Fundament für Ihr Portfolio.

Die Immobilie bietet aktives Wertsteigerungspotenzial: Durch eine Neuvermietung auf ein marktgerechtes Niveau von 380 € Kaltmiete lässt sich die Bruttomietrendite auf attraktive 4,16 % steigern. Dies unterstreicht die Eignung des Objekts als renditestarkes Investment mit optimierbarem Cashflow.

Die intelligente Raumnutzung (Reframing):

Freier Blick und tägliche Fitness: Dank der hellen und ruhigen Lage im 3. Obergeschoss profitieren Ihre Mieter von maximalem Tageslichteinfall und absoluter Privatsphäre über den Dächern der Stadt – ganz ohne störenden Straßenlärm. Das Treppensteigen hält zudem fit, was gerade von der jungen, vitalen Mietergeneration geschätzt wird.

Effizienz im Quadrat: Jeder Zentimeter dieses Apartments ist optimal ausgenutzt. Das Badezimmer überzeugt durch ein hocheffizientes, im modernen Mikro-Zellendesign gestaltetes Bad mit bodentiefen Sanitärelementen – kein ungenutzter Raum, sondern maximale Funktionalität.

## Ausstattung

Wertsteigernde Teilsanierung – Modern, energieeffizient und zukunftssicher!

Bei dieser Immobilie investieren Sie in Substanz, nicht in anstehende Sanierungsarbeiten. Das Objekt wurde fortlaufend erstklassig instand gehalten.

Das absolute Highlight für clevere Kalkulatoren:

Im Rahmen einer kürzlich durchgeführten Teilsanierung wurden neue, hochwertige und energetisch hochgradig effiziente Fenster im Apartment verbaut.

Für Sie als Investor bringt diese Modernisierung unschlagbare Vorteile:

Erhebliche Nebenkostensenkung: Die modernen Isolierglasfenster minimieren den Wärmeverlust drastisch. Das schont den Geldbeutel Ihrer Mieter bei den Heizkosten und sorgt für eine extrem hohe Mieterzufriedenheit.

Erstklassiger Schallschutz: Die neuen Fenster schließen störende Außengeräusche konsequent aus und schaffen eine Oase der Ruhe.

Wert- und Inflationsschutz: Durch diese Investition in den energetischen Standard der Wohnung ist das Objekt langfristig bestens für alle gesetzlichen Anforderungen gerüstet. Sie übernehmen ein wertstabiles Asset ohne unmittelbaren Modernisierungsbedarf!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Die laufenden monatlichen Bewirtschaftungskosten der Immobilie sind überschaubar: Das Hausgeld beläuft sich auf ca. 80,00 € und wird im Rahmen der Mietnebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt. Zusätzlich werden monatlich ca. 120,00 € in die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft eingezahlt, um den Werterhalt der Immobilie langfristig zu sichern.

## Lage

Urbane Klasse trifft auf grüne Oase – Das Beste aus zwei Welten!

Die Makrolage: Im Herzen des bayerischen Wirtschaftsmotors

Die Liegenschaft partizipiert direkt an der enormen wirtschaftlichen Dynamik des Städtedreiecks Nürnberg-Fürth-Erlangen. Als Heimat global agierender DAX-Konzerne und des weltweit führenden Hightech-Netzwerks "Medical Valley" zieht die Region kontinuierlich eine hochbezahlte, akademische Klientel und junge Professionals an. Diese krisenresistente Beschäftigungsstruktur garantiert Ihnen als Vermieter eine dauerhaft hohe Nachfrage und hervorragende Wertstabilität.

Die Mikrolage: Naturidylle direkt vor der Haustür

Das Apartment befindet sich in einem charmanten, gewachsenen Viertel von Fürth, das eine seltene Lebensqualität bietet. Nur wenige Schritte trennen die Bewohner von den weitläufigen Flussauen – dieser grüne "Green Belt" dient als wunderschönes Naherholungsgebiet für Sport und Entspannung und hebt das Objekt drastisch vom standardmäßigen Wohnungsmarkt ab. Gleichzeitig genießen Ihre Mieter eine "Stadt der kurzen Wege": Erstklassige Gastronomie, Kultur und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, während die private Ruhe in der Wohnung absolut gewahrt bleibt. Eine erstklassige ÖPNV- und Autobahnanbindung rundet dieses demografische Privileg perfekt ab.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	87,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

