



## 90559 Burgthann

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus als lukratives Renditeobjekt in Burgthann-Oberferrieden



**Vom Wohnraum zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

**739.000 €**

Kaufpreis

**350 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**965 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Bu**

### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	350 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	965 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	18.03.2024
gültig bis	17.03.2034
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	158.1
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	E

### Preise & Kosten

Kaufpreis	739.000 €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionsstext	Kautionsstext

### Zustand

Baujahr	1974
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Öl



## Beschreibung

Dieses gepflegte und sanierte Mehrfamilienhaus wurde 1974 in massiver Bauweise (mit 3 Garagen) errichtet und seitdem immer wieder hochwertig renoviert. 1975 wurde das Untergeschoss mit 2 weiteren Wohnungen ausgebaut und 1980 das Dachgeschoss zu einer weiteren Wohnung und einer zusätzlichen Doppelgarage ausgebaut.

Die ca. 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich somit auf insgesamt 5 abgeschlossene Wohneinheiten von denen jede einen Balkon oder Terrasse hat.

Im Untergeschoss gibt es zwei Zweizimmerwohnungen mit eigener Terrasse, Badezimmer mit Fenster und einer Küche.

Die beiden Erdgeschosswohnungen haben je 3 Zimmer, Küche Bad und eigenem Balkon.

Die Dachgeschosswohnung besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad und einer Dachloggia.

Alle Wohneinheiten sind an zuverlässige Personen vermietet. Die Jahreswarmmieteinnahmen liegen bei 33.240,00 Euro.

Zum Objekt gehören noch 5 Garagen und vor jeder Garage noch ein Stellplatz dazu.

Objektausstattung:

- 5 Wohneinheiten mit jeweils eigener Terrasse oder Balkon
- 5 Garagen und 5 Stellplätze davor
- Ölzentralheizung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Dachbodenanteil pro Wohnung
- Fliesen, Teppich, Laminat
- komplett vermietet

Erfolgte Modernisierungen:

- 1974 Bau des Wohnhauses und 3 Garagen
- 1975 Ausbau des Untergeschosses zu zwei Wohnungen
- 1980 Ausbau des Dachgeschosses und Bau einer Doppelgarage
- Dach neu gedeckt und gedämmt (ca. 2020)
- Fassade innen gedämmt
- 2-fachverglaste Kunststofffenster (vor ca. 10 Jahren erneuert)
- Ölzentralheizung vor ca. 6 Jahren
- Bäder vor ca. 15 Jahren erneuert

Wenn Sie mehr über dieses attraktive und lukrative Mehrfamilienhaus wissen möchten, dann zögern Sie nicht und rufen Sie jetzt an !!!

## Lage



Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Oberferrieden.

Oberferrieden ist ein Ortsteil der Gemeinde Burgthann im Nürnberger Land und liegt zwischen Neumarkt (ca. 12 km) und Nürnberg (ca. 30 km).

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen befinden sich in der Nähe.

Metzger, Bäcker, Gasthof, Grundschule und Kindergarten und Spielplatz sind direkt im Ort in nur 2-3 Gehminuten zu erreichen.

Zur S-Bahn gelangen Sie zu Fuß in nur 10 bis 15 Minuten, ebenso wie zu diversen Supermärkten.

Auch der Freizeitwert wird hier sehr hochgehalten. Sie finden wunderschöne Rad- und Wanderwege durch Wiese, Feld und Wald ab Haustür, und am Ludwig-Donau-Main-Kanal entlang.

## **Sonstige Angaben**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**  
Morgen kann kommen.  
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 













