



## 91085 Weisendorf

# Attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung für Kapitalanleger

**198.000 €**

Kaufpreis

**72 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling  
Tel.: 004915221630833  
[gerd.seuling@remax.de](mailto:gerd.seuling@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	198.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1994
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis:  
Verbrauchsausweis, gültig bis 08/28  
Bj. 1994, Energieträger Öl  
Effizienzkl. C  
Endenergieverbr.: 88 kWh (m<sup>2</sup>\*a)



## Beschreibung

Die hier angebotene gepflegte 3 Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1994 liegt im 2. Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses in Weisendorf in einer ruhigen Wohnlage. Auf einer Wohnfläche von 72 m<sup>2</sup> finden sich das Wohn-/Esszimmer mit Balkon, das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie die Küche, das Bad und ein kleiner Abstellraum. Die Wohnung ist gut vermietet, die Mieterin wohnt dort bereits seit 9 Jahren und möchte auch in der Wohnung bleiben. Deshalb richtet sich das Angebot in erster Linie an einen Kapitalanleger, der eine gepflegte und gut vermietete Wohnung als Anlage sucht.

Zur Wohnung gehört ein kleiner Kellerraum und ein ebenfalls im Preis enthaltener Duplex-Stellplatz in einer Garage im Haus.

Die Kaltmiete inkl. Stellplatz beträgt € 665,-/Monat.

Das Hausgeld beträgt ca. € 260,-/Monat, davon auf Mieter umlegbar ca. € 210,-/Monat.

## Lage

Der Markt Weisendorf ist mit ca. 6500 Einwohnern eine mittelgroße Gemeinde und befindet sich in der Metropolregion Nürnberg ca. 14 km von Erlangen, 8 Kilometer von Herzogenaurach und 12 Kilometer von Höchstadt an der Aisch entfernt.

Im Ortszentrum gibt es Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Hier finden Sie Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei und andere Geschäfte.

Gesundheitsversorgung: Es gibt Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheke.

Weisendorf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung auch an den öffentlichen Nahverkehr. Zur A3 ca. 8 km. Nach Erlangen und zur A73 ca. 14 km.

Insgesamt ist Weisendorf eine attraktive Gemeinde mit einer guten Infrastruktur und einer landschaftlich reizvollen Lage.

<https://www.weisendorf.de>

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.







RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach









RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





