



## 90610 Winkelhaid

Gepflegte Etagenwohnung mit Gartenanteil und Balkon in schöner Südausrichtung



**215.000 €**

Kaufpreis

**85,71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer


**IMMOSmile**  
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

### Ihr Ansprechpartner

**IMMOSmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8,25 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	215.000 €
Kaltmiete	680 €
Warmmiete	900 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	13.01.2026
gültig bis	13.01.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	164.8
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

## Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2010
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

3 Zimmer, Küche, Bad, separates WC

Wohnfläche: ca. 85,71 m<sup>2</sup>

Südbalkon ca. 8,25 m<sup>2</sup>

Gartenbereich mit eigenem Zugang

Außenstellplatz inklusive

Solide Substanz: Dach 2010, Fenster 2007

Durchgeführte Renovierungen: Bodenbeläge im Wohn-Esszimmer und in der Küche NEU 2022; Lichtschalter und Steckdosenarmaturen erneuert 2024

Aktuell vermietet: Kaltmiete 680 €/Monat



## Beschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines soliden Dreifamilienhauses aus dem Jahr 1964 besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 85,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung verfügt über eine Küche, Flur, Badezimmer, WC sowie einen großzügigen Südbalkon mit ca. 8,25 m<sup>2</sup>, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Ein Außenstellplatz und eine eigene Gartenfläche mit separatem Zugang an der Stirnseite des Gebäudes runden das attraktive Wohnangebot ab und bieten zusätzlichen Freiraum für Freizeit und Erholung.

Die Wohnung ist aktuell ohne zugehörigen Gartenanteil vermietet (seit Januar 2024) und erwirtschaftet eine Kaltmiete von 680 € monatlich (JNKM 8.160 €). Damit eignet sie sich ideal für Kapitalanleger, bietet aber auch die Möglichkeit, nach Ende des Mietverhältnisses selbst einzuziehen.

Das Mehrfamilienhaus wurde in solider massiver Bauweise errichtet. Das Dach wurde im Jahr 2010 erneuert. Die Fenster wurden 2007 modernisiert und verfügen über eine 2-fach Verglasung (Schall- und Wärmeschutz). Ebenfalls im Jahr 2007 wurden die Wohnungs- sowie die Innentüren ausgetauscht. Die Fußböden im Wohn-/Essbereich und in der Küche wurden 2022 erneuert. Das gepflegte Treppenhaus mit neuwertiger Eingangstür vermittelt einen hochwertigen Gesamteindruck. Beheizt wird die Wohnung über die zentrale Gasheizung aus dem Jahr 1989, die Wärmeverteilung erfolgt über klassische Heizkörper.

Zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss, darunter ein gemeinschaftlicher Waschraum und separate Abstellräume, bieten praktischen Stauraum für alle Bewohner.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre Helligkeit, den Balkon, die eigene Gartenfläche sowie den Stellplatz – eine Immobilie, die sowohl Wohnkomfort als auch langfristigen Wert bietet.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser attraktiven Wohnung mit Wohlfühlfaktor überzeugen.

## Lage

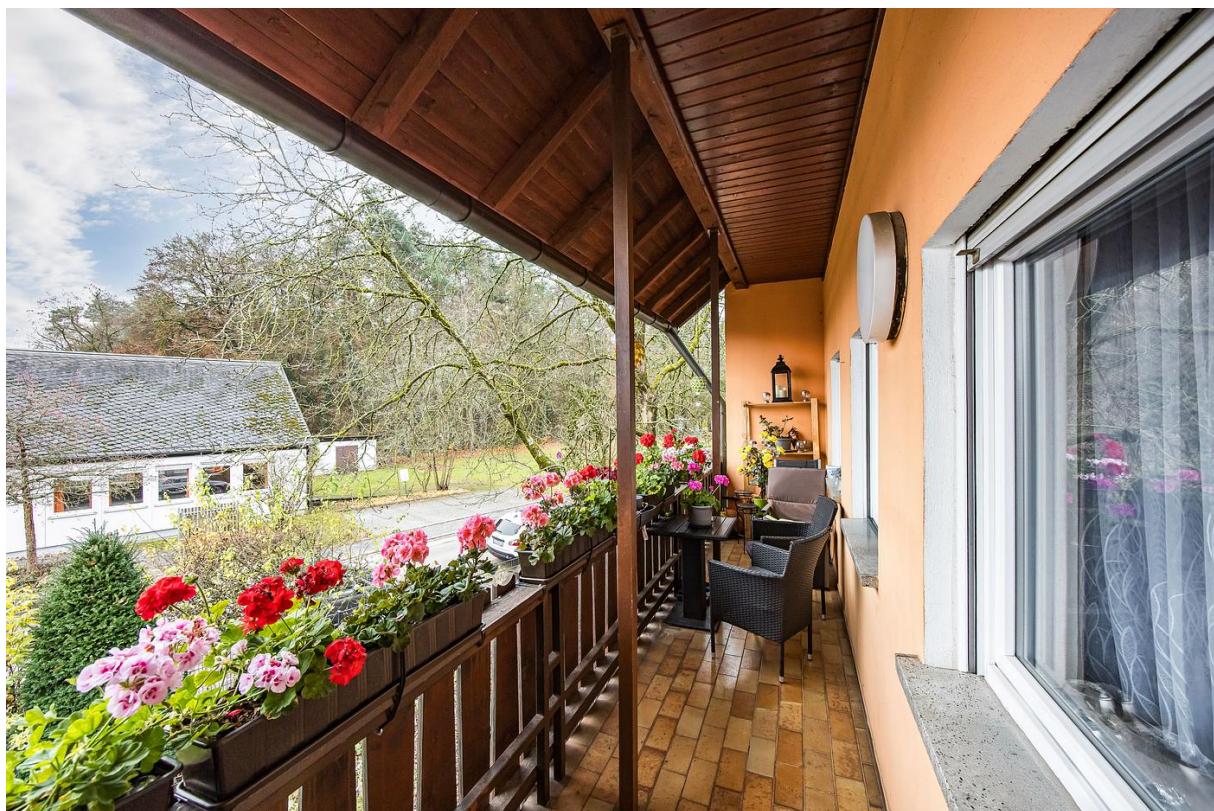
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Winkelhaid, in der sich Alltag und Natur außergewöhnlich gut verbinden. Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Zwei Supermärkte und ein Bäcker liegen jeweils rund 750 Meter entfernt und sind bequem in etwa 11 Gehminuten erreichbar. Eine Apotheke befindet sich nur etwa 350 Meter entfernt und ist in rund fünf Gehminuten erreichbar. Für weitere Versorgung und Dienstleistungen bietet sich das Zentrum von Altdorf an, das in rund acht Fahrminuten erreicht wird.

Für die Anbindung nach Nürnberg steht die S-Bahn Linie 3 zur Verfügung. Sie verkehrt im Intervall von etwa 20 Minuten und bietet eine Direktverbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof mit einer Fahrzeit von etwa 25 Minuten.

Kurze Wege prägen auch den Zugang zu Bildung und Freizeit. Der Kindergarten, die Grund und Teilhauptschule, sowie der Hausarzt liegen etwa 500 Meter entfernt und sind in rund sieben Gehminuten erreichbar. Die Mittelschule in Altdorf befindet sich in einer Entfernung von etwa 4,3 Kilometern mit einer Fahrzeit von rund sechs Minuten. Darüber hinaus befindet sich ein Zahnarzt in der örtlichen Gemeinde Winkelhaid. Der Feuchter Forst beginnt quasi vor der Haustür bei rund zehn Metern Entfernung und bietet direkten Zugang zu Wald und Erholung. Ein Mehrgenerationen Spielplatz liegt in einer Entfernung von etwa einem Kilometer und ist in ungefähr 15 Gehminuten erreichbar.



Wichtige regionale Ziele sind ebenfalls gut erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in rund 1,2 Kilometern Entfernung mit einer Fahrzeit von etwa 3 Minuten. Der Flughafen Nürnberg befindet sich in rund 31 Kilometern Entfernung und ist in etwa 25 Fahrminuten erreichbar. Die Autobahn A3 liegt mit etwa 3,6 Kilometern Distanz in einer Fahrzeit von rund vier Minuten angebunden.



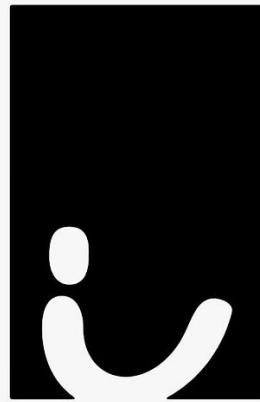








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



**IMMOsmile**  
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN