



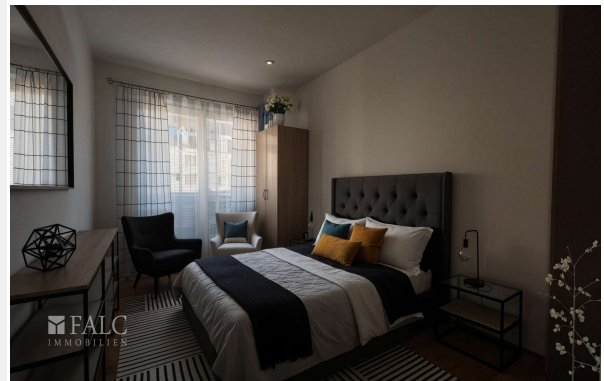
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

**Top Angebot**

\* für den Käufer



Objektnummer FALC-CoMa-78832

**Doppeltes Wohnungsinvestment: 1-Zimmer frei + 2-Zimmer vermietet – Das ideale Kapitalanlage-Paket**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**239.000,00 €**  
**3,57 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>75,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage, Duplex</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.02.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>91.4 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>22.02.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Diese Immobilie befindet sich in einem lebhaften Wohnviertel von Fürth, das sowohl durch seine zentrale Lage als auch durch die Vielfalt an verfügbaren Annehmlichkeiten überzeugt. Die ruhige Straße strahlt eine einladende Atmosphäre aus und ist von historischen Gebäuden umgeben, die dem Viertel seinen charmanten Charakter verleihen.*

*In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Supermärkte, darunter Edeka und ALDI Süd, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch mehrere Restaurants wie das beliebte Shiva und die Pizzeria Da Francesco bieten vielseitige kulinarische Optionen. Für Familien erweist sich das Wohngebiet mit diversen Spielplätzen und der nahegelegenen Kinderkrippe besonders attraktiv.*

*Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen und einem Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt, unterstreicht die Bequemlichkeit dieser Lage. Zusätzlich gelangen Autofahrer rasch zu wichtigen Autobahnen. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist etwa 30 Minuten Fahrzeit entfernt, was diese Immobilie auch für Pendler sehr interessant macht.*

*Was die Gesundheitsversorgung angeht, sind sowohl Zahnärzte als auch Ärzte in der Nähe angesiedelt. Apotheken und Drogerien, darunter Rossmann, stehen ebenfalls in Reichweite zur Verfügung. Für sportlich Aktive liegt ein modernes Fitnessstudio in der Nachbarschaft, und die Grünanlagen der Umgebung bieten Möglichkeiten zur Erholung im Freien.*

*Mit einem Durchschnittsalter von rund 40 Jahren und einem geringen Leerstand ist die Gegend sowohl bei jungen Familien als auch bei Paaren und Singles beliebt. Die hohe Dichte an kulturellen und sportlichen Angeboten sowie Freizeitmöglichkeiten spricht eine vielfältige Zielgruppe an, während das dichte Netz an Geschäften des täglichen Bedarfs und Dienstleistern eine ausgezeichnete Versorgung sicherstellt.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Investment-Paket: 1-Zimmer-Wohnung (frei) + 2-Zimmer-Wohnung (vermietet) – attraktives Doppelangebot für Anleger**

**Beschreibung – Zwei Wohnungen, ein starkes Investment**

**Zum Verkauf steht ein attraktives Immobilienpaket, bestehend aus einer freien 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon sowie einer vermieteten 2-Zimmer-Wohnung ebenfalls mit Balkon. Beide Einheiten befinden sich in gepflegten selben Mehrfamilienhaus und bieten eine hervorragende Kombination aus sofortiger Flexibilität und stabilen Mieteinnahmen – ideal für Investoren, die Sicherheit und Wachstumspotenzial miteinander verbinden möchten.**

**Perfekt geeignet für Kapitalanleger, Vermietungsprofis oder Käufer, die ihren Immobilienbestand strategisch erweitern möchten.**

**Wohnung 1 – 2-Zimmer-Wohnung (ca. 40,57 m<sup>2</sup>) – vermietet & renditestark**

**Status: vermietet, sofort laufende Einnahmen**

**Etage: mit Aufzug**

**Balkon: vorhanden**

**Tiefgarage: optional erwerbbar**

**Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihre kompakte, durchdachte Raumaufteilung. Der helle Wohnbereich mit Laminatboden, das separate Schlafzimmer sowie das modern geflieste Badezimmer schaffen ein angenehmes Wohngefühl.**

**Ein Personenaufzug sorgt für einen barrierearmen Zugang – ideal für Mieter aller Altersgruppen.**

**Besonders interessant für Investoren:**

**Die Wohnung ist bereits vermietet und bietet sofort stabile Mieteinnahmen. Damit eignet sie sich perfekt als langfristige, wertbeständige Kapitalanlage.**

**Wohnung 2 – 1-Zimmer-Wohnung (ca. 33,14 m<sup>2</sup>) – Leer**

**Etage: mit Aufzug**

**Balkon: sonnig, ruhig**

**Tiefgarage: optional erwerbbar**

**Diese moderne, helle 1-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1995 bietet ein ideales Raumkonzept für**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Singles, Pendler oder Anleger. Der lichtdurchflutete Wohn-Schlafbereich mit Laminatboden führt direkt auf den sonnigen Balkon – ein echtes Highlight.**

**Das Badezimmer verfügt über Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Die integrierte Kochnische ist praktisch und platzsparend eingebunden.**

**Flexible Nutzung:**

- Als Anlage: Neuvermietung mit einer attraktiven Rendite von ca. 5,0 % möglich
- Für Eigennutzer: Einzug ab Sofot möglich

**Ein Tiefgaragenstellplatz kann ebenfalls separat erworben werden.**

**Warum dieses Paket besonders attraktiv ist**

**? Zwei gefragte Wohnungsgrößen – ideal für Singles, Paare, Berufspendler**

**Ausstattung** aus Cashflow + Flexibilität:

– 2-Zimmer: sofortige Mieteinnahmen

– 1-Zimmer: entweder Eigennutzung oder Neuvermietung

Wohnfläche: ca. 40,57 m<sup>2</sup>

? Zwei Balkone – hohe Vermietbarkeit, nachhaltige Nachfrage

? Beide Häuser mit Aufzug – wertstabil & komfortabel

Baujahr: 1995 – gepflegtes Mehrfamilienhaus mit zeitloser Architektur

? Tiefgaragenstellplätze optional – zusätzliche Einnahmequelle

? Gepflegte Objekte & solide Bausubstanz

Räumlichkeiten: 2 gut geschnittene, helle Zimmer mit durchdachter Aufteilung

? Sehr gute Mikrolage – ideal für dauerhafte Vermietung

**Bodenbeläge: Wohnbereich mit modernem, pflegeleichtem Laminatboden**

**Dieses Paket bietet die perfekte Balance aus Sicherheit, Rendite und Gestaltungsspielraum.**

**Badezimmer: Zeitlos gefliest, mit Dusche, Waschbecken und WC**

**Gesamtanzit – Ihr Investment mit Zukunft**

**Komfort: Personenaufzug für barrierearmen Zugang**

**Mit diesem Angebot erhalten Sie ein seltenes Paket aus zwei gefragten Wohnungsgrößen in**

**attraktiver Lage.**

**Zustand: Sehr gepflegter Gesamtzustand des Hauses und der Wohnung**

**Die Kombination aus einer bereits vermieteten 2-Zimmer-Wohnung und einer flexibel nutzbaren**

**1-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Basis für langfristigen Vermögensaufbau und stabile**

**Einnahmen.**

**Ob als Ergänzung eines bestehenden Portfolios oder als neues Investmentprojekt – dieses Paket**

**ist wirtschaftlich wie strategisch eine hervorragende Gelegenheit.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

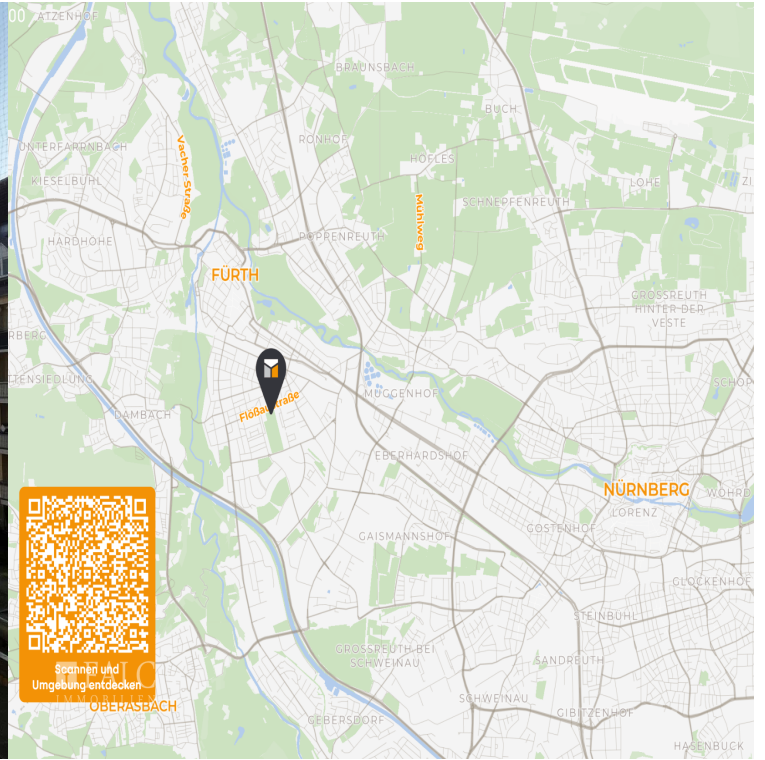
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

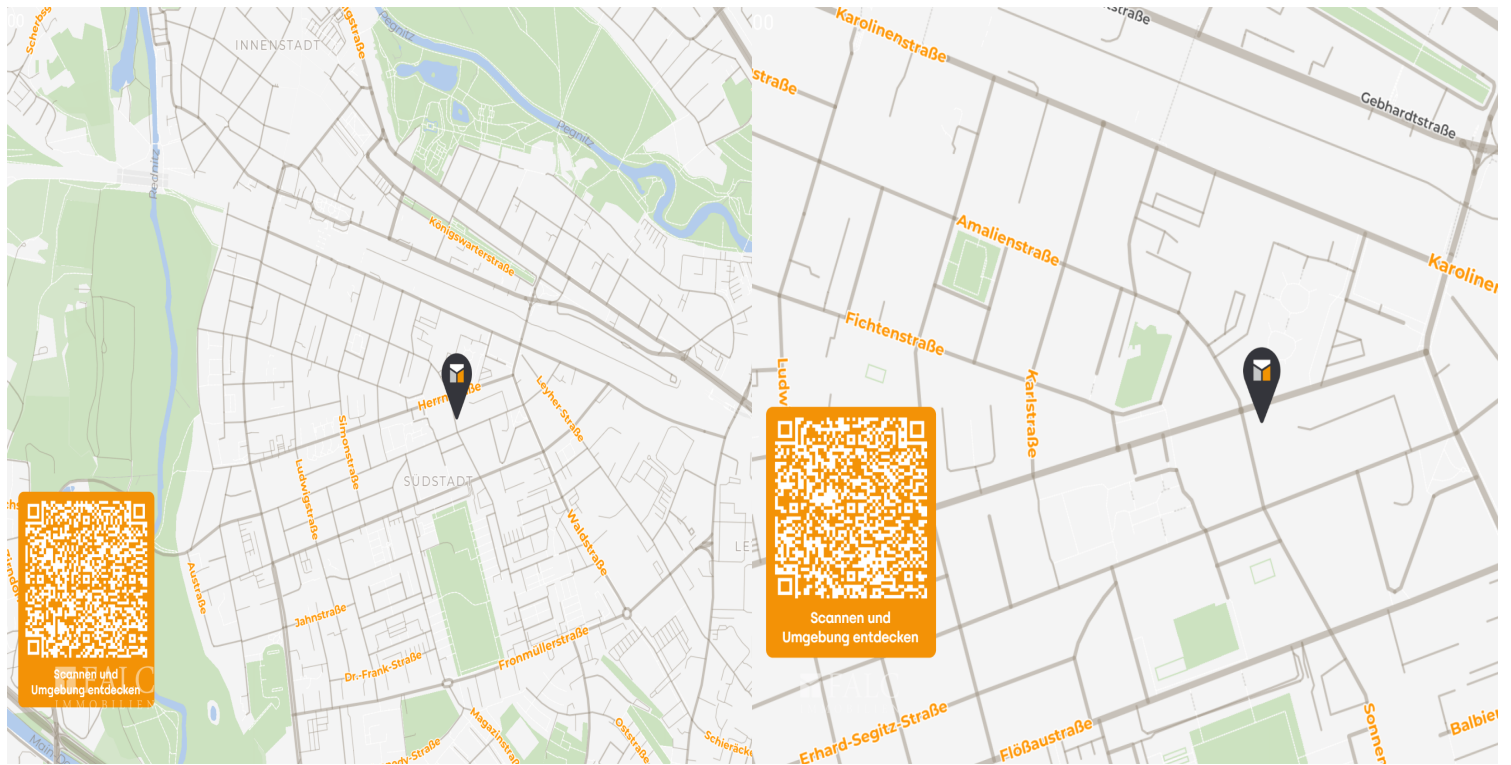
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

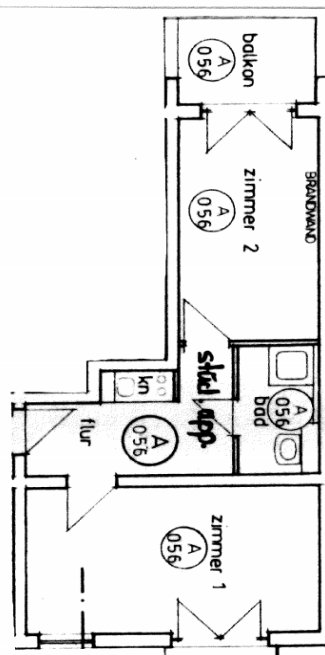
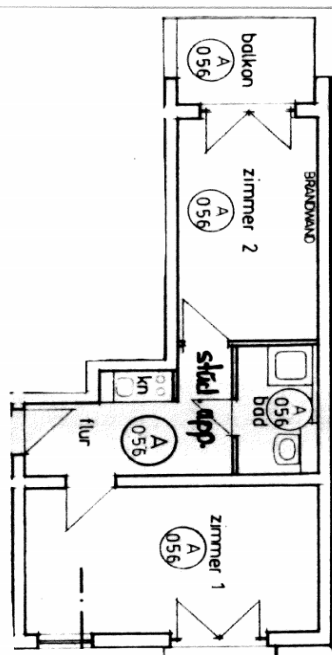


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)