



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-IKo-67930

Smarte Kapitalanlage im Grünen – Komfortables Apartment mit Zukunftspotenzial!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

110.000,00 €
3,57 inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	37,5 m²
Anzahl Zimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1993
Ausstattungskategorie	Standard
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.01.2028
Energiekennwert	146 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	12.01.2018
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Burgthann, ein idyllisch gelegener Ort, eingebettet in malerische Natur, überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, ein lebendiges Vereinsleben und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Diese reizvolle Gemeinde bietet ihren Bewohnern ein harmonisches Zusammenspiel aus Naturerlebnis und urbaner Anbindung.

Burgthann ist ideal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Die DB-Linie S1 befindet sich nur ca. 600 m entfernt und verbindet Burgthann komfortabel mit Nürnberg, Bamberg und Neumarkt (Oberpf.). Auch der innerörtliche Verkehr ist bestens organisiert: Buslinien bedienen die Umgebung, wobei die nächste Haltestelle lediglich 300 m entfernt ist. Für Autofahrer bietet die Bundesstraße B8, erreichbar in ca. 1,7 km, eine direkte Verbindung zum überregionalen Straßennetz.

Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist hervorragend. Ein Netto Marken-Discount und eine Landmetzgerei befinden sich bequem in einem Radius von ca. 400 m. Der REWE Supermarkt in ca. 1 km Entfernung bietet ein umfassendes Sortiment an Lebensmitteln und Produkten für den täglichen Bedarf.

Auch in puncto Gesundheit ist Burgthann bestens ausgestattet. Mehrere Hausarzt- und Allgemeinmedizinpraxen befinden sich in einem Umkreis von ca. 500 m. Das renommierte Krankenhaus Rummelsberg, nur ca. 6,3 km entfernt, ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar.

Burgthann begeistert mit zahlreichen Erholungsmöglichkeiten. Malerische Geh- und Radwege entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanals bieten abwechslungsreiche Naturerlebnisse. Ein idyllischer Biergarten am Kanal, ca. 800 m entfernt, lädt zum Entspannen ein. Zudem bieten verschiedene Lokale in der Umgebung kulinarische Vielfalt und ein gemütliches Ambiente.

All diese Vorzüge machen Burgthann zu einem begehrten Wohn- und Erholungsort, der sowohl Naturfreunden als auch Pendlern ideale Bedingungen bietet.

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Ihr Kapital arbeitet für Sie – zuverlässig, sicher und mit großem Potenzial für die Zukunft. Diese kleine Wohnperle bietet Ihnen genau das: Eine ertragsstarke Kapitalanlage, die Stabilität, Wertsteigerung und anhaltende Nachfrage vereint.

In einer gepflegten und hervorragend instandgehaltenen Wohnanlage aus dem Baujahr 1993 erwartet Sie im ersten Obergeschoss dieses charmante Apartment. Mit ca. 37 m² Wohnfläche bietet es eine durchdachte Raumaufteilung, die Wohnkomfort und Funktionalität perfekt miteinander

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

vereint.

Großzügige, nach Süden ausgerichtete Sprossenfenster lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre, die Ihre Mieter zu schätzen wissen. Diese Fenster führen direkt auf den sonnigen Balkon, der einen unverbaubaren Blick ins Grüne eröffnet – ein wahres Highlight, das Wohnqualität und Zufriedenheit verspricht. Dank der integrierten Jalousien genießen Ihre Mieter höchsten Komfort und angenehme Verschattung nach Wunsch.

Mit der seitlich platzierten Kochzeile, die durch eine Wand dezent abgetrennt ist, wird eine kompakte und praktische Küchenlösung geboten. Die geschickte Integration einer gemütlichen Schlafnische schafft zusätzliche Privatsphäre – ein unschätzbare Vorteil für ein 1-Zimmer-Apartment, der bei Mietern stets auf Begeisterung stößt. Das deckenhoch geflieste Bad mit Badewanne, elektrischem Lüftungssystem und Waschmaschinenanschluss unterstreicht den hohen Wohnkomfort und die durchdachte Funktionalität dieser Wohnung.

Aktuell ist das Apartment vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 300 Euro. Dank eines bestehenden Mieterhöhungspotenzials bietet sich die Möglichkeit, die Einnahmen künftig weiter zu optimieren. Die Kündigung des derzeitigen Mieters liegt vor; der Auszug ist für Juni dieses Jahres vorgesehen.

Die gesamte Wohnanlage ist bestens gepflegt und wurde kontinuierlich modernisiert. Erst im letzten Jahr wurden sämtliche Fenster und Balkontüren erneuert. Die moderne, wärme gedämmte Fassade sorgt für ein attraktives Erscheinungsbild und energetische Effizienz – klare Vorteile für Wertsteigerung und Mietattraktivität.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 275 Euro, inklusive Heizkosten und Rücklagenabgaben, wovon ca. 140 Euro umlagefähig sind. Die monatlichen Rücklagenabgaben belaufen sich auf ca. 66 Euro.

Auch die finanzielle Basis dieser Anlage überzeugt: Der Rücklagenstand der 8-Parteien-Wohnanlage beträgt ca. 86.432 Euro (Stand: Ende 2023), während die separat abgerechnete Tiefgarage über Rücklagen in Höhe von ca. 30.800 Euro verfügt.

Diese Immobilie ist ein echtes Juwel für Kapitalanleger, die Wert auf kontinuierliche Mieteinnahmen, solide Rücklagen und ein starkes Potenzial für langfristige Wertsteigerung legen. Lassen Sie Ihr Kapital für sich arbeiten – zuverlässig, rentabel und nachhaltig. Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich diese attraktive Gelegenheit!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

1-Zimmer-Apartmentwohnung:

- Wohnfläche ca. 37 m²
- Abgetrennte Kochzeile
- Innenliegende Schlafnische
- Bodentiefe, mit Rollläden ausgestattete Sprossenfenster
- Nach Süden ausgerichteter Balkon
- Abstellraum
- Innenliegendes Bad mit Badewanne und einem E-Lüftungssystem
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz (Tiefgaragen-Stellplatz inkl.)
- Zuverlässig vermietet
- Solider Rücklagenstand

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Objektbeschreibung ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers beruht. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung zur Verfügung.

**Herzliche Grüße
Harald Braun**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)