



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Bieterverfahren

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-JuSc-60132

Simmelsdorf: Ihr renditestarkes Investment – Mehrfamilienhaus mit hoher Mietrendite

Eckdaten

Kaufpreis

550.000,00 €

Provision

3,57% inkl. MwSt. 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	450,0 m²
Nutzfläche	450,0 m²
Grundstücksfläche	3.600,0 m²
Gesamtfläche	3.600,0 m²
Anzahl Zimmer	17,0
Anzahl Badezimmer	5,0
Anzahl Stellplätze	20,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	3,0
Baujahr	1920
Zustand	Vollsanziert
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett, Kunststoff, Laminat
Heizungsart	Zentral
Stellplatzart	Carport
Gartennutzung	
Wintergarten	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.10.2034
Energiekennwert	31,9 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Holz
Energieeffizienzklasse	A
Ausstelldatum	04.10.2024
Geltende EnEV	2014
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

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Ortsteil von Simmelsdorf, umgeben von einer malerischen Naturkulisse und bietet viel Privatsphäre. Die ländliche Lage ist ideal für Naturliebhaber, die gleichzeitig von einer guten Anbindung profitieren möchten.

Der nächste Bahnhof in Schnaittach ist nur etwa 10 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Nürnberg. Die Stadt Nürnberg selbst ist in ca. 35-40 Minuten erreichbar, während Lauf an der Pegnitz in etwa 20 Minuten zu erreichen ist. Weitere umliegende Städte wie Hersbruck und Erlangen sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv macht.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und wichtige Einrichtungen befinden sich in den benachbarten Ortschaften und sind schnell erreichbar.

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

Objektbeschreibung

Ob als Mehrgenerationenhaus, für eine große Familie oder als rentables Investitionsobjekt – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und ist eine seltene Gelegenheit auf dem Markt.

In der idyllischen Gemeinde Simmelsdorf befindet sich dieses großzügige Mehrfamilienhaus auf einem ca. 3600 m² großen Grundstück, davon ca. 1000 m² Privatwald..

Dieses attraktive Investitionsobjekt bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, sich ein renditestarkes Immobilieninvestment zu sichern. Es handelt sich um eine Pension, Bei voller Auslastung können monatlich ca. 10.000 EUR Kaltmiete erzielt werden, was dieses Objekt zu einer lukrativen Option für Kapitalanleger macht.

Die Immobilie ist optimal für Investoren, die eine stabile Rendite anstreben, da sie bereits im laufenden Betrieb Erträge generiert. Sichern Sie sich diese Gelegenheit für eine langfristige und nachhaltige Investition!

Das Haus wurde vor einigen Jahren saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die Gemeinde Simmelsdorf bietet eine gute Infrastruktur und eine ruhige Lage im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobahn A9 ist ebenfalls schnell zu erreichen und ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Mehrfamilienhaus begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Das Haus verfügt über insgesamt 17 Zimmer, die sich auf 3 Etagen verteilen. Es bietet somit ausreichend Platz für eine große Familie oder kann als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 450 m² und ist aufgeteilt in 5 Bäder, 4 Küchen (davon ist eine Küche 66 qm groß.) und 17 weitere Zimmer. (ca. 12-16 qm). Der Bodenbelag besteht aus Fliesen, Parkett, PVC und Laminat.

Zwei Wintergärten bieten Orte der Entspannung mit einem herrlichen Blick auf die umgebende Natur – perfekt für gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit.

Die drei Terrassen laden dazu ein, die frische Luft und die schöne Aussicht zu genießen. Ob zum Frühstück, Sonnenbaden oder Grillen – hier finden Sie den idealen Außenbereich.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit Hebebühne sowie ein 50 m² Carport mit Platz für bis zu 3 PKWs zur Verfügung. Der direkte Zugang zum Wohnbereich bietet zusätzlichen Komfort.

Der Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Mit Gemüsebeeten und einem 60 m² großen Gewächshaus haben Sie die Möglichkeit, sich im eigenen Garten gärtnerisch zu betätigen. Zudem gehört zum Grundstück ein Privatwald von ca. 1000 m², der Ruhe und Erholung bietet. Ein besonderer Highlight ist die Grillplatz-Plattform, ein Rückzugsort für gesellige Abende im Freien, geschützt durch umliegende Felsen.

Zusätzliche Parkmöglichkeiten bietet ein öffentlicher Parkplatz gegenüber dem Haus – perfekt für Gäste und Besucher.

Sonstiges

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.

Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

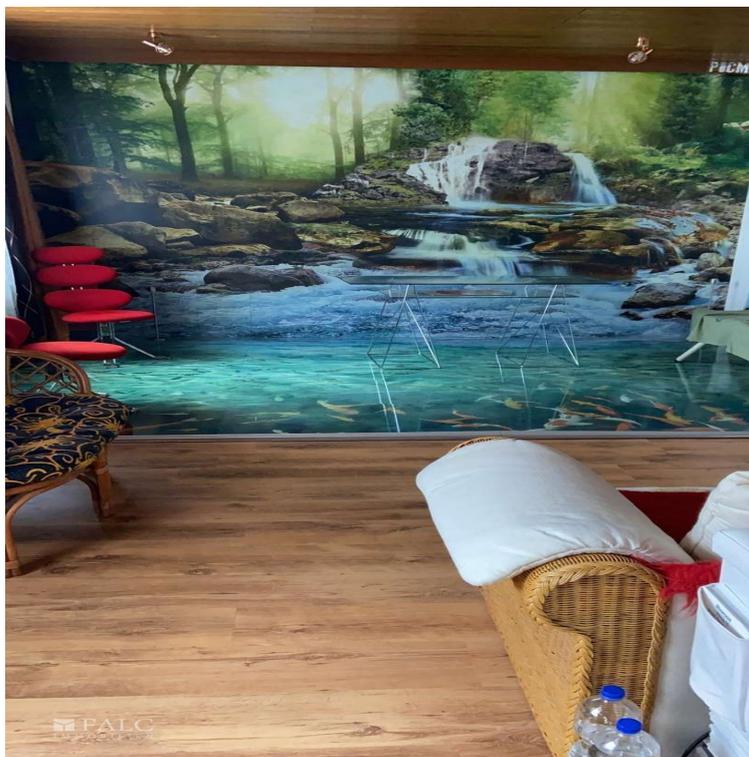
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

Media-Store.net

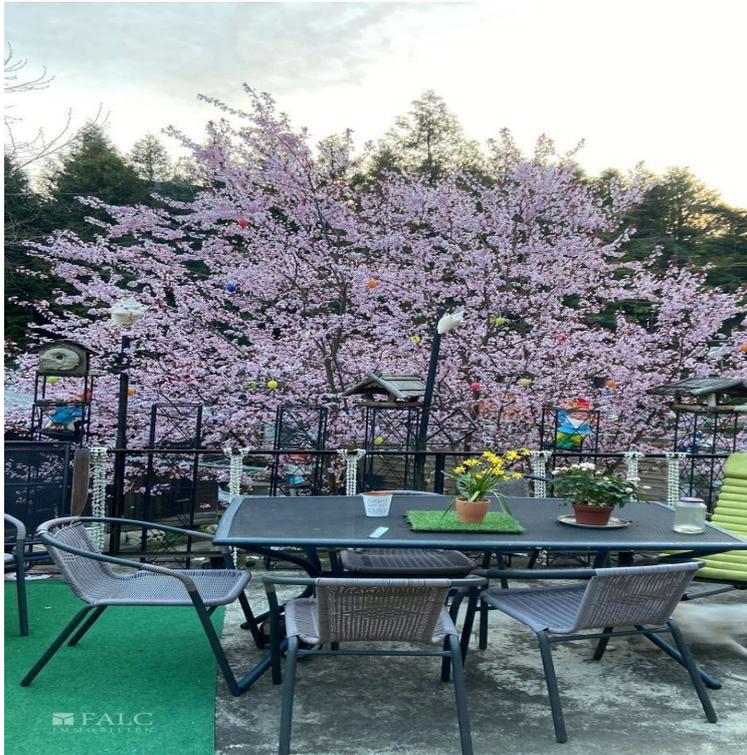
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

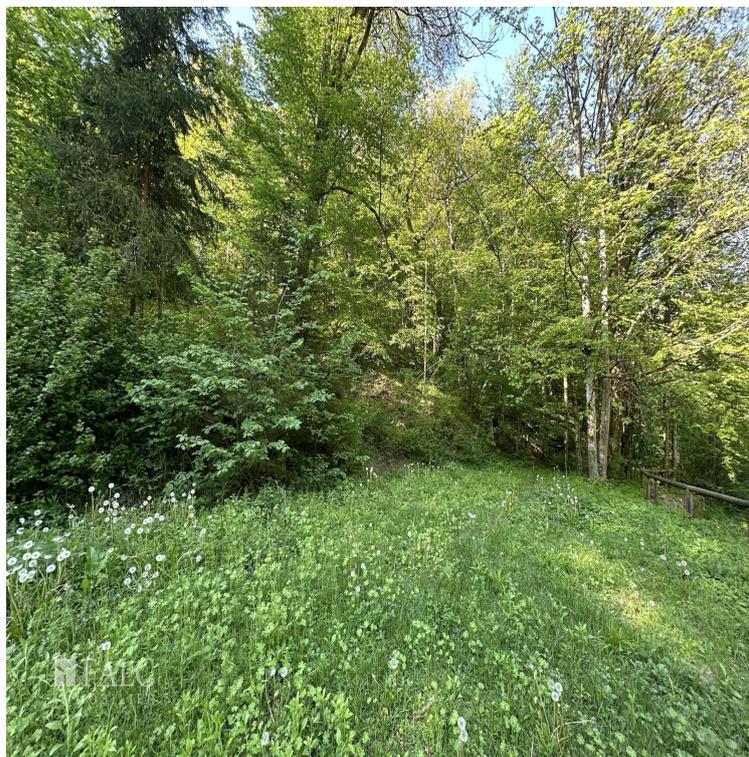
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)