



90614 Ammerndorf

Kapitalanlage! Vermietetes Mehrfamilienhaus in Ammerndorf!



895.000 €

Kaufpreis

378 m²

Wohnfläche

1093 m²

Grundstücksfläche

14

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ringler Immobilien

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

info@ringler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	378 m ²
Grundstücksfläche	1.093 m ²
Zimmer	14
Terrassen	1
Stellplätze	5

Preise & Kosten

Kaufpreis	895.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	1,79 €
Aussen-Courtage	1,79



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.04.2024
gültig bis	25.04.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1987
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	99.2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1987
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit 5 abgeschlossenen Wohneinheiten wurde im Jahr 1987 erbaut und befindet sich in guter Wohnlage in Ammerndorf.
Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Die Dachgeschosswohnung ist ohne Balkon ausgestattet.
Zum Anwesen gehören 3 Garagen und mehrere Kfz-Stellplätze. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet.

Wohnung 1:

Die 2-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und hat eine Wohnfläche von 65,84 m². Über den Wohnungseingang gelangt man direkt in den Flur. Von hier aus gehen alle weiteren Räume ab. Die Wohnung verfügt über einen kleinen Abstellraum der auch an den Flur angebunden ist. Zur Wohnung gehört eine eigene Terrasse, diese ist über das Wohnzimmer zugänglich.

Wohnung 2:

Die 3 Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und hat eine Wohnfläche von 70,30 m². Betritt man die Wohnung befindet man sich in einem Flur. Von dort geht es in ins Schlafzimmer, ins Bad und in den offenen gestaltete Ess- und Küchenbereich. Vom Essbereich geht es in das weitere Zimmer sowie das Wohnzimmer. Auf die eigene Terrasse kommt man über das Wohnzimmer.

Aktuell sind Wohnung 1 u. 2 an einen Haushalt vermietet.

Wohnung 3:

Die 4 Zimmer Wohnung erstreckt sich über 2 Geschosse (Obergeschoss, Dachgeschoss) und hat eine Wohnfläche von 115,00 m². Im 1. Geschoss (Obergeschoss) der Wohnung befindet sich auf 67,08 m² ein Wohn- u. Schlafräum, sowie die Küche und das Bad. Die Räume sind alle vom Flur aus zu erreichen. Auf dem Balkon gelangt man über das Wohnzimmer. Im zentralen Flur befindet sich die Treppe zum 2. Geschoss (Dachgeschoss) der Wohnung. Dort befinden sich auf etwa 48 m² zwei weitere Räume, sowie ein geräumiger Abstellraum und Flur.

Wohnung 4:

Die 3 Zimmer Wohnung befindet sich im Obergeschoss und weist eine Größe von 71,66 m² Wohnfläche auf. Die Aufteilung der Wohnung ist identisch zu Wohnung Nr. 2.

Wohnung 5:

Die 2 Zimmer Dachgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von 55 m². Über einen zentralen Flur gelangt man in Schlafzimmer, Bad und in den offenen Küchen- und Essbereich. Das Wohnzimmer grenzt an den Wohn- und Küchenbereich an ist aber durch eine Tür abgetrennt.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Eine große Waschküche ist ebenfalls im Keller vorhanden zur Nutzung aller Parteien.

Die steigerungsfähige Kaltmiete liegt aktuell bei ca. 28.000,00 € im Jahr.

Nähere Informationen erhalten Sie gerne bei einem persönlichen Gespräch.

Das Haus wird über eine Gasheizung Baujahr 2020 beheizt.
Ein Energieverbrauchsausweis ist vorhanden.
Der Energieverbrauchskennwert beträgt 99,2 kWh (m²a).
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse C
Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.
Das Warmwasser wird durch Solar unterstützt.
Baujahr der Immobilie 1987.



Lage

Ammerndorf ist ein Markt im Landkreis Fürth und etwa 16 Kilometer westlich von Nürnberg entfernt. Durch den Ort fließt die Bibert, die bei Zirndorf in die Rednitz mündet. In dem stolzen Ort im Herzen des Bibertgrundes erzählen sowohl die prächtigen Fachwerkfassaden der alten Mühle aus dem 17. Jahrhundert als auch die Häuser um den Marktplatz Geschichte. Bekannt ist Ammerndorf auch für sein Bier, das noch im Ort gebraut wird. Vom Ort aus führen herrliche Wanderwege in die Landschaft. Eine gute Busverbindung nach z. B. Nürnberg/Fürth ist vorhanden.

Der Ort Ammerndorf verfügt über Kindergärten, Gastronomie und Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten.





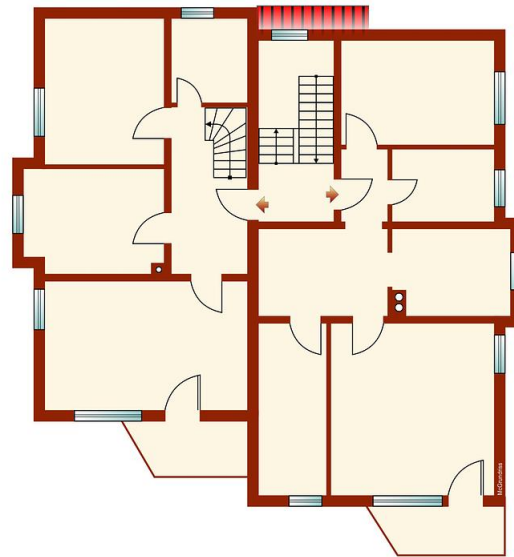
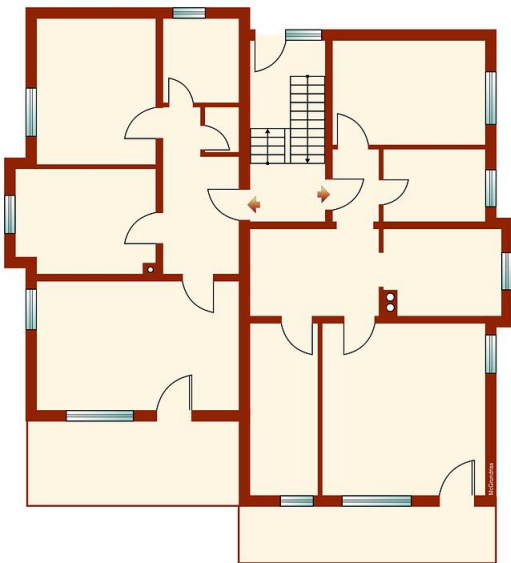


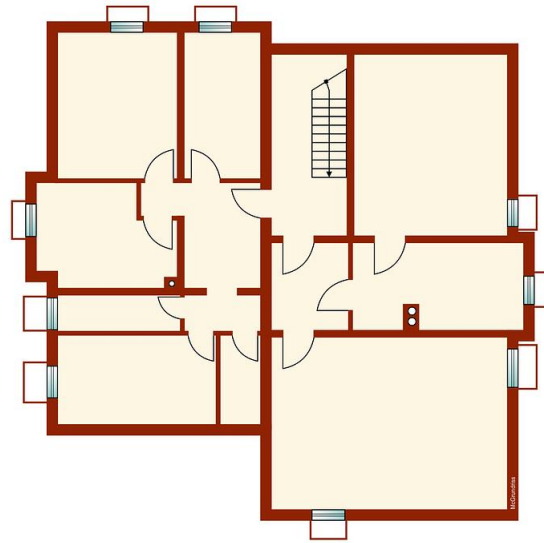
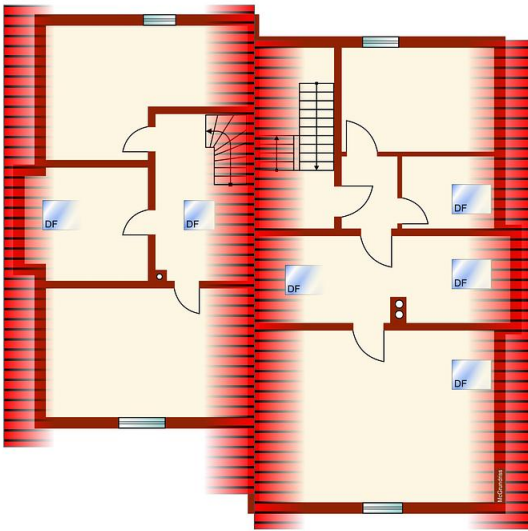












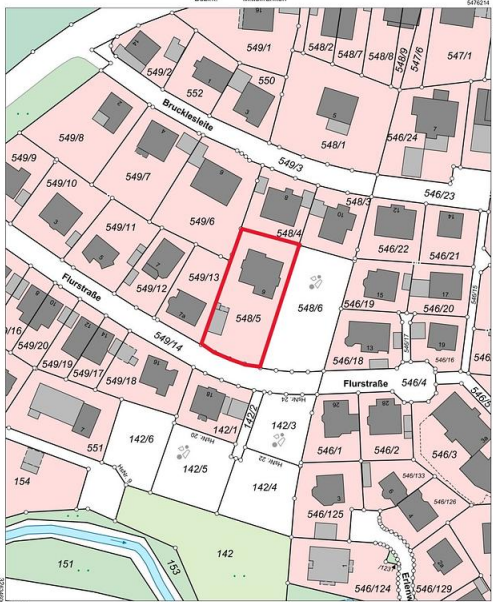
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Neustadt a.d.Aisch
Parkstraße 10
91413 Neustadt a.d.Aisch

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 26.04.2024

Flurstück: 548/5
Gemarkung: Ammerndorf

Gemeinde: Markt Ammerndorf
Landkreis: Fürth
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.