

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Ansbach

### Überzeugendes Renditeobjekt! / Voranzeige



Objekt-Nr. **OM-317559**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Kraft

Meinhardswindenerstr. 35  
91522 Ansbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1935	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.700,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Etagen	3	Gesamtfläche	1.700,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	365,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	45.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	45.000
Modernisierung Jahr	2023	Anzahl Einheiten	6

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen ein 6 Familienhaus in ausgezeichneter Vermietungslage.

Von den 6 Wohnungen wurden bisher 5 durchsaniert.. Neue Böden, Türen, Bäder, Küchen etc.

## Ausstattung

Im Laufe der letzte Jahre wurde alles auf aktuelles Niveau gebracht: Aussendämmung, Isolierverglasung, neue Buderus Gas Therme, neue Rohre und Stromleitungen.

Bis auf eine Wohnung gibt es keinen Sanierungsstau.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

5 x Staffelmietverträge die bis in das Jahr 2034 reichen und damit Planungssicherheit geben.

Wohnung lassen sich bestens vermieten, Leerstand kennen wir nicht.

Ein paar Eckdaten müsste ich noch einmal genauer recherchieren. Aber alles ist ziemlich genauso wie beschrieben.

Foto zu außen und Innen werden zur Zeit erstellt.

## Lage

Das Haus liegt ideal für Arbeitnehmer in Herrieden oder z. B. Hermeslogistik oder zur Autpbahne oder Brodswinden. Alles lässt sich schnell und ohne Ampeln erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule