

# RE/MAX

## Naila- WEG geteilte Stadtwohnungen mit großzügigem Balkon - top saniert

Objekt: 25-08-NAI-JT-17 • 95119 Naila  
575.000 €



 **REMAX** **Xpert**

Kontaktieren Sie uns gerne!  
[mail@remax-hochfranken.de](mailto:mail@remax-hochfranken.de)



RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
[mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de) • <https://remax-bayreuth.de>

## Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	25-08-NAI-JT-17
Betreuer	Joerg Tovarek
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	95119
Ort	Naila
Land	Deutschland
Wohnfläche	425 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	21
Grundstücksgröße	750 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	6
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	6 Freiplätze
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1960
Zustand	Vollständig renoviert
Baujahr lt. Energieausweis	2019
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Kaufpreis	575.000 €
Kaufpreis Garage/Stellplatz	18.000 €
Provision	3,57 %, inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis
Netto Kaltmiete	2.190 €
Jahresmiete (Ist)	26.280 €



---

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>

## Beschreibung

Zum Verkauf stehen sechs gepflegte Eigentumswohnungen in einem sehr gut instand gehaltenen Mehrfamilienhaus. Die Einheiten sind als Paket zu erwerben. Daher wird ein Sonderpreis für alle sechs Einheiten aufgerufen.

Besonders hervorzuheben: Sämtliche größeren Instandhaltungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt – Sie kaufen sorgenfrei und ohne zukünftige Zusatzkosten.

Highlights der Immobilie:

- Dach komplett erneuert – langlebiger Schutz und energetische Vorteile
- Fassade frisch gestrichen – optisch und baulich in bestem Zustand
- Moderne Heizungsanlage – effizient und zukunftssicher, erst vor wenigen Jahren installiert

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die ohne zusätzlichen Aufwand einziehen möchten, oder für Kapitalanleger, die eine solide, wertstabile Investition suchen.

Profitieren Sie von einem Objekt, bei dem bereits an alles gedacht wurde!

Die charmanten Etagenwohnungen bieten auf 65 m<sup>2</sup> und 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit drei oder vier Zimmern. Beim Betreten der Wohnungen empfängt Sie ein heller Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet. Die Küche ist funktional gestaltet und verfügt über ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich.

Das Wohnzimmer besticht durch seine großzügige Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt, und bietet Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für Ihre Einrichtung. Ein, bzw. zwei weitere(s) Zimmer können flexibel als Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet. Ein zusätzlicher Kellerraum bietet praktischen Stauraum. Die Wohnung ist in Energieeffizienzklasse E eingestuft.

Mit einem Kaufpreis von ca. 1.350,00 € /m<sup>2</sup> stellt diese Immobilie eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar.

## Lage

Diese Immobilie bietet eine attraktive Lage in Naila, die sowohl durch ihre Nähe zu wichtigen Einrichtungen als auch durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein großer Supermarkt ist nur ca. 170 Meter entfernt und ermöglicht schnelle Einkäufe. Zudem befindet sich eine Tankstelle in unmittelbarer Nähe, etwa 80 Meter entfernt, was eine bequeme Versorgung mit Treibstoff sicherstellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 90 Meter entfernt, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile und darüber hinaus ermöglicht. Für weiter entfernte Ziele ist die Autobahn A9 in wenigen Minuten erreichbar, und der Flughafen Nürnberg ist ca. 150 Kilometer entfernt, was eine gute Erreichbarkeit für nationale und internationale Reisen bietet.

Für Kapitalanleger besonders interessant ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen. Eine Schule befindet sich in ca. 145 Metern Entfernung, was die Attraktivität der Lage für Familien mit Kindern erhöht. Dies kann sich positiv auf die Vermietbarkeit der Immobilie auswirken.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine hervorragende Lage mit optimaler Infrastruktur und Verkehrsanbindung, die sowohl für Mieter als auch für Investoren von großem Interesse ist.

## Ausstattung Beschreibung

- Etagenwohnung mit 65m<sup>2</sup> oder 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1960
- Dach neu
- Fassade neu gestrichen
- Treppenhaus neu gestrichen
- Energieeffizienzklasse E
- Baujahr Heizung: 2019
- 3 oder 4 Zimmer
- Balkon vorhanden
- Kellerraum inklusive
- Kaufpreis: 635.000 € / ca. 1.500 €/m<sup>2</sup>
- Hausgeld: ab 245,00 € / Wohnung
- Mtl. Kaltmiete derzeit 2.190,00 € / jährlich 26.280 €
- Rendite gute 6% - top bei derzeit keinen Renovierungsbedarf



Heizung:

- Zentralheizung

Bodenbeläge:

- Flur: Laminat
- Wohn- und Schlafzimmer: Laminat
- Küche und Bad: Fliesen

Fenster:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Bad:

- Tageslichtbad mit Badewanne
- WC und Waschbecken

Küche:

- Einbauküche mit Elektrogeräten

Besondere Merkmale:

- Ruhige Lage
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

## Sonstige Angaben

Sie möchten mehr über das hier angebotene Objekt erfahren oder haben weitere Fragen?

Kontaktieren Sie uns bitte über das Anfrageformular oder rufen Sie uns an!

Thomas Söll

Mobil: 0177-244 7635

Wenn Sie uns schriftlich kontaktieren, bitten wir um Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse).

Menschen im Mittelpunkt. Immobilien im Fokus.

Welche Werte, welche Philosophie und welche Inhalte repräsentiert eigentlich ein Immobilienunternehmen wie unseres?



Die Orientierung an bestimmten Werten und an einer Vision schafft Ziele und Mehrwerte für unser Team und natürlich für Sie, unsere Klientinnen und Klienten.

Wir stellen die Interessen unserer Kundinnen und Kunden in den Mittelpunkt unseres Tuns.

Am wichtigsten ist uns dabei die Vertrauensbasis zu unseren Klientinnen und Klienten. Wir agieren professionell, gemeinschaftlich und schnell.

Als etablierte Größe am Immobilienmarkt sind wir die erste Adresse für Eigentümer und Interessenten in der Region. Vertrauen Sie unseren Experten bei der Umsetzung Ihres persönlichen Immobilienanliegens.

Bei starker Objektnachfrage und einer Vielzahl von Kaufinteressenten behalten wir uns vor, in ein Angebotsverfahren überzugehen.

# RE/MAX



IMG\_4949



IMG\_4951

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>

# RE/MAX



Wohnz. Beispiel



KiZi Beispiel

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>

# RE/MAX



Küche Beispiel



Bad Beispiel

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>

# RE/MAX



Bad Beispiel



Flur Beispiel

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>

# RE/MAX



Balkon



## Ihr Ansprechpartner

Herr Joerg Tovarek  
RE/MAX XPERT  
Hauptstraße 2  
95119 Naila

Telefon: +49 800 222 92 92  
Fax: +49 9288 957 3333  
Mobil: +49 172 8966797

E-Mail: joerg.tovarek@remax.de  
Web: <https://remax-bayreuth.de>

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln sondern auf Angaben des Verkäufers beruhen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.  
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir auch die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sein können.

**HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)**  
Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen.  
d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.