



90409 Nürnberg

Pflegeappartement direkt am Stadtpark - ihre Kapitalanlage!



145.000 €

Kaufpreis

47 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Domizil GmbH

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47 m²
Zimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	30.01.2018
gültig bis	30.01.2028
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	95
Primär-Energieträger	Fernwärme

Preise & Kosten

Kaufpreis	145.000 €
Hausgeld	293 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1999
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

****Ausstattung:****

- 1 helles Zimmer
- 1 Badezimmer
- Barrierefreier Zugang und Aufzug vorhanden
- Anteil an gemeinschaftlichen Flächen wie z.B. Aufenthaltsräume, Speisesaal, etc...



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Pflegeappartement in der gepflegten Pflegeeinrichtung Am Stadtpark in Nürnberg und bietet Ihnen eine solide und risikoarme Kapitalanlage mit planbaren Erträgen.

Das Appartement verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 47 m², wovon 21,34 m² auf die reine Wohnfläche entfallen, und ist funktional sowie zweckmäßig ausgestattet – ideal auf die Anforderungen des Pflegebetriebs abgestimmt.

Das Objekt befindet sich im zweiten Obergeschoss eines insgesamt dreigeschossigen Gebäudes und ist dank vorhandenem Aufzug sowie vollständiger Barrierefreiheit komfortabel und barrierefrei erreichbar. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Zentralheizung mit Fernwärme, was für einen effizienten und wartungsarmen Betrieb sorgt.

Das Appartement ist langfristig an den Pflegebetreiber Arche Norris vermietet, sodass Sie als Käufer unmittelbar von laufenden Mieteinnahmen profitieren, ohne sich um die Verwaltung des Alltags kümmern zu müssen.

Die monatliche Kaltmiete beläuft sich auf aktuell 584,68 €.

Das monatliche Hausgeld beträgt 293 € wovon ca. 65,00 € nicht umlagefähig sind.

Pflegeimmobilien gelten als besonders krisensichere Anlageform, da die Nachfrage nach Pflegeplätzen aufgrund des demografischen Wandels langfristig steigt. Profitieren Sie von einer Investition, die soziale Verantwortung mit attraktiver Rendite verbindet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ausgezeichneten Lage mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt ist bequem in nur 3 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die gesamte Region.

Der Nürnberger Hauptbahnhof, einer der bedeutendsten Fernverkehrsknotenpunkte Deutschlands, ist in lediglich 7 Minuten erreichbar und eröffnet damit direkte Verbindungen in alle großen Städte des Landes. Wer beruflich oder privat häufig reist, wird zudem die ausgezeichnete Nähe zum Flughafen Nürnberg schätzen, der in nur 14 Minuten erreichbar ist und internationale sowie nationale Flugverbindungen bietet.

Nürnberg selbst überzeugt als eine der attraktivsten Metropolen Bayerns mit einer einzigartigen Mischung aus historischem Charme und moderner Lebensqualität. Die vielfältige Kulturszene, ein breites gastronomisches Angebot, erstklassige Einkaufsmöglichkeiten sowie renommierte Bildungs- und Freizeiteinrichtungen machen die Stadt zu einem begehrten Wohn- und Wirtschaftsstandort. Diese Immobilie bietet damit die ideale Grundlage für ein Leben, das urbane Vorzüge mit optimaler Erreichbarkeit vereint.

Sonstige Angaben

Rechenbeispiel ohne Berücksichtigung steuerlicher und individueller Faktoren*

- Kaufpreis: 145.000,00 €

- Notarkosten (1,5% vom Kaufpreis): 2.175,00 €



- Grunderwerbssteuer (3,5% vom Kaufpreis): 5.075,00 €

- Maklercourtage (3,57% vom Kaufpreis): 5.176,50 €

- Gesamtkosten: 157.426,50 €

*Das Rechenbeispiel dient lediglich zum Aufzeigen der Investitionsgrößenordnung und der aktuellen marktüblichen Kaufkonditionen. Konkrete Werte sind dem Kaufvertragsentwurf einschließlich der soweit vorhandenen Anlagen zu entnehmen.

Die Firma Domizil GmbH übernimmt für die Angaben des Rechenbeispiels keine Gewähr.

Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Exposéerstellung hin überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird nicht übernommen.

