



90475 Nürnberg

Vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz im gewachsenen Wohngebiet von Nürnberg-Altenfurt



169.000 €

Kaufpreis

65,44 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Sabine Schwemmer

Tel.: 0911/230-2244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,44 m²
Zimmer	2,5
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
Hausgeld	295 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	6.600 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.10.2018
gültig bis	24.10.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	89,90

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2006
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
-------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Baujahr ca. 1973
- 2,5 Zimmer
- ca. 65,44 m² Wohnfläche
- Massivbauweise
- Ölzentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung, Bj. 2004
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Bad mit Wanne, WC und Waschtisch
- Laminatböden aus 2006
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz
- solides Mietverhältnis
- Nettokaltmiete pro Monat 550,00 €
- Hausgeld ca. 295,00 € pro Monat
- umlagefähige NK: ca. 203,00 € pro Monat



Beschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1973 errichteten Mehrfamilienhauses im Nürnberger Stadtteil Altenfurt. Die Immobilie ist verlässlich vermietet. Aufgrund der soliden Rahmenbedingungen eignet sich das Objekt optimal als langfristige Anlageform für Kapitalanleger.

Direkt vom Eingangsbereich auf der linken Seite gelegen befindet sich das funktional gestaltete innenliegende Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC. Unmittelbar neben dem Badezimmer liegt ein großer Abstellraum mit Oberlicht zum Schlafzimmer, welcher auch als Büro nutzbar ist.

Geradeaus durch den Flur wird das Schlafzimmer erreicht. Dieses bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett sowie eine großzügige Schrankwand und zeichnet sich durch seine Größe und angenehme Belichtung aus.

Im rechten Teil der Wohnung befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Dieser Raum bildet das funktionale Herzstück der Wohnung und vermittelt durch seine großen Fensterflächen ein helles, offenes Wohngefühl. Ein großer, sonniger Balkon erweitert hier den Wohnraum im Freien. An den Wohnbereich gliedert sich die Küche an, die als offene Thekenküche konzipiert ist. Derzeit ist die Küche durch eine Trennwand separiert und vom Flur aus zu erreichen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr und der kontinuierlichen Instandhaltung entsprechenden Zustand. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerabteil im Untergeschoss, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein fester Außenstellplatz für einen Pkw.

Die monatliche Kaltmiete für die Wohnung beträgt 550,00 Euro. Das Hausgeld beläuft sich pro Monat auf ca. 295,00 € (inkl. Hausmeister, Verwaltung, Rücklage, Heizung etc.).

Fazit: Hier investieren Sie richtig!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und etablierten Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Altenfurt, gelegen im Südosten der Region. Altenfurt zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, eine lockere Bebauung und einen hohen Grünanteil aus, was den Stadtteil zu einer begehrten Wohnadresse macht. Die nähere Umgebung ist vorwiegend durch Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser sowie gepflegte Gärten geprägt.

Die Infrastruktur vor Ort ist als hervorragend zu bezeichnen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie Apotheken und Arztpraxen, sind im Stadtteil vorhanden und teils fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Für Familien bietet Altenfurt eine gute Auswahl an Kindertagesstätten und Schulen in komfortabler Distanz.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist optimal gelöst. Buslinien binden den Stadtteil engmaschig an das Nürnberger Verkehrsnetz an. Der nahegelegene S-Bahnhof Fischbach stellt zudem eine schnelle und direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in Richtung Feucht und Neumarkt sicher. Autofahrer profitieren von der zügigen Erreichbarkeit der Regensburger Straße (B8) sowie des Autobahnkreuzes Nürnberg-Ost (A6/A9), wodurch eine perfekte regionale und überregionale Anbindung gewährleistet ist.



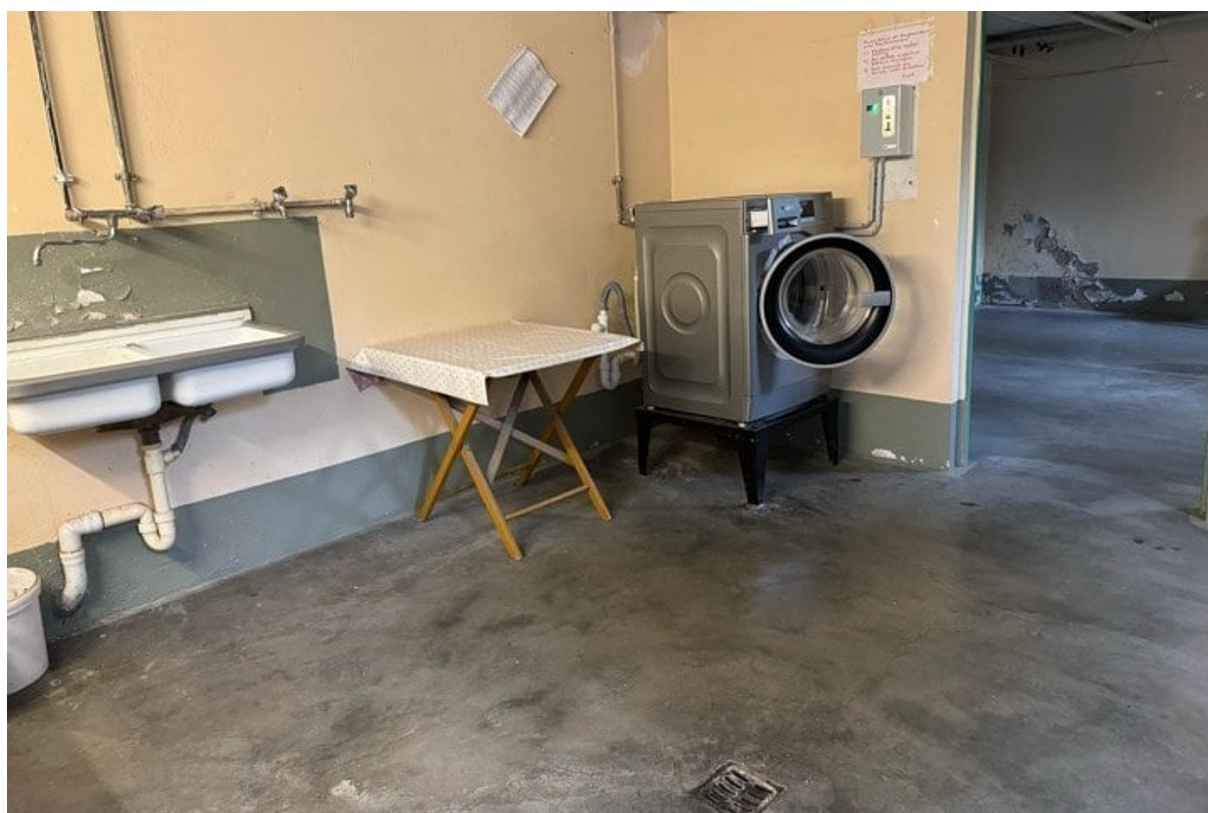
Der Freizeitwert der Region ist außerordentlich hoch. Der direkt angrenzende Lorenzer Reichswald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Sportvereine, lokale Gastronomiebetriebe und nahegelegene Naherholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Freizeitgestaltung abseits des urbanen Trubels.















Exposéplan, nicht maßstäblich



Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

