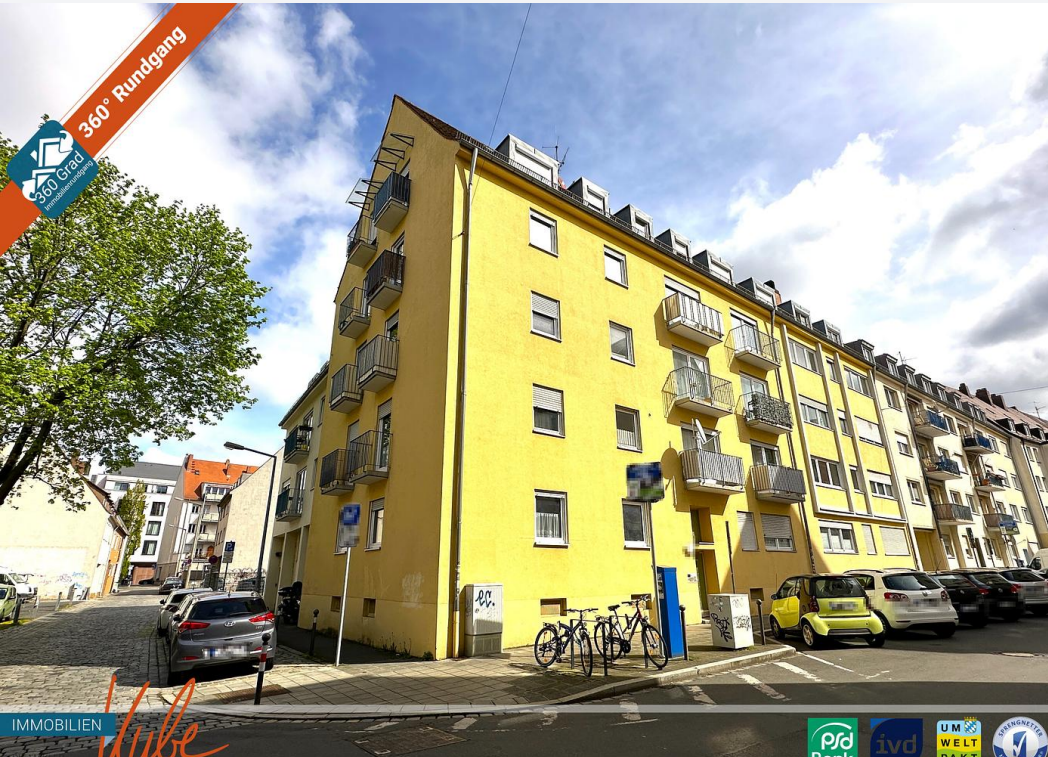




90402 Nürnberg

4,27 % Rendite möglich oder Eigennutzung im Herzen Nürnbergs! 1-Zi. ETW innerhalb der Altstadtmauern



129.990 €

Kaufpreis

37,21 m²

Wohnfläche

37,21 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer

IMMOBILIEN *Kube*
DIE MAKLER-ANBIETERSEITE

Ihr Ansprechpartner

Nürnberg

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	37,21 m ²
Gesamtfläche	37,21 m ²
Zimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	15.07.2014
gültig bis	14.07.2024
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	146,10
Primär-Energieträger	Strom

Preise & Kosten

Kaufpreis	129.990 €
Hausgeld	119,56 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1973
erschliessung.erschAttr	ortsüblich
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Rolladen	✓
Dachboden	✓

Befeuernng

Elektro	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Tageslichtbad mit Dusche
Laminatboden
Fliesenboden in Küche und Bad
2-fach verglaste Holzfenster mit Rollläden
Juramarmorfensterbretter
Elektrische Fußbodenheizung im Bad
Infrartheizung im Wohnbereich
dezentrales Wassersystem
SAT-Anlage
Kellerabteil
Dachbodenanteil
Hausmeisterservice
Deckendämmung (2 cm)



Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Willkommen in dieser zentral gelegenen 1-Zimmerwohnung im Herzen Nürnbergs aus dem Jahr 1973.

Die optimale Lage der gut angebundenen Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, den täglichen Bedarf und darüber hinaus fußläufig zu erreichen.

Sie gelangen über einen Laubengang zu der Eingangstür. Beginnend mit dem Windfang, welcher genügend Platz für eine Kommode bietet, betreten Sie den Flur, durch den Sie jedes Zimmer erreichen.

Die Anordnung der Türen erlaubt es, einen Einbauschränk am Ende des Flurs zu verbauen, sodass Sie zusätzlichen Stauraum gewinnen können.

Rechter Hand nach dem Windfang, finden Sie die Küche, damit auch der Einkauf auf möglichst kurzem Weg verstaut werden kann.

Wenn Sie den Flur entlang geradeaus die Tür durchqueren, gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- bzw. Schlafbereich. Der Raum ist so geschnitten, dass Sie Ihre Schlafmöglichkeit hervorragend vom Raum abgrenzen können, um so ein wohliges Wohngefühl zu erlangen. Darüber hinaus haben wir Platz für Esstisch, Couch und Fernsehtisch, für die gemütlichen freien Stunden zuhause.

Das besondere Highlight bietet die großzügige Fensterfront mit Südausrichtung, wodurch den gesamten Tag angenehmes Sonnenlicht im Wohnbereich gegeben ist und sie den Tag entspannt ausklingen lassen können.

Abschließend finden Sie im Flur linker Hand das Badezimmer mit elektrischer Fußbodenheizung, welche Ihnen auch in den kalten Tagen ein angenehmes Duscherlebnis bereitet. Das Badezimmer wurde zweifellos mit viel Bedacht geplant. Bei gemütlicher Größe wurde die wohnliche Atmosphäre beibehalten und mit stilistischen Wandfliesen abgerundet.

Für zusätzlichen Stauraum bietet sich der dazugehörige Kellerabteil hervorragend an, sowie der Dachbodenanteil, der uns ebenfalls zur Verfügung steht.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2023 Laminat im Flur
- 2014 Fensterscheiben im Wohnzimmer erneuert

Highlight: Wohnbereich mit großzügiger Fensterfront in Südausrichtung. Hier lassen Sie den Tag entspannt ausklingen.



Fazit: Sie erwerben eine Immobilie zur Eigennutzung oder als renditestarke Kapitalanlage im Herzen Nürnbergs.

Lage

Die Wohnung im 25 Parteien Massivhaus aus dem Jahre 1973 befindet sich kurz hinter der historischen Mauer, die Nürnbergs Innenstadt umgibt.

Sie finden alles, was das Stadtleben zu bieten hat in wenigen Minuten zu Fuß in direkter Umgebung.

Der Lorenzer Stadtteil, bietet nicht nur alle Arten von Geschäften in direkter Umgebung, sondern auch die Möglichkeit, innerhalb von 15 Minuten zu Fuß den Wochenmarkt in Nürnberg zu nutzen.

Die Sportplätze und Spazierwege entlang der Mauer, sind ebenfalls in direkter Umgebung.

Sonstige Angaben

Bei Neuvermietung:

SOLL JME: 5.550 EUR

SOLL Rendite: ca. 4,27 %

SOLL RoE: ca. 23,42 %-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 119,56 EUR
(inkl. Rücklagenzuführung, zzgl. Heizkosten)
davon umlagefähig: 63,43 EUR
nicht umlagefähig: 56,13 EUR
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 22,48 EUR)

mtl. Grundsteuer: 12,16 EUR
(quartalsweise abgerechnet: 36,49 EUR)

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.



(www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!









