



## 90459 Nürnberg

Modernisierte 3-Zi-Whg mit sehr guter Rendite, ohne Käuferprovision



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 2017

**255.000 €**

Kaufpreis

**64,2 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**W**OG**E** Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

**Ihre Immobilienmakler**

Maike Gömmel

Tel.: 0911/3773725

[anfragen@woge-immobilien.de](mailto:anfragen@woge-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	06.03.2023
gültig bis	06.03.2033
Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	131,7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

### Preise & Kosten

Kaufpreis	255.000 €
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	5,95% €

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
Gruppennummer	1

### Zustand

Baujahr	1900
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Zentralheizung (Gas), Kessel 2010 erneuert
- Freisprecheinrichtung (2024 neu)
- Treppenhaus neu gestrichen (2024)
- Hausmeisterdienst
- Balkon
- möbliert (4 Betten, 4 Schränke, 2 Schreibtische mit Stühlen, Sofa und Sideboard)
- EBK mit Waschmaschine und Geschirrspüler



## Beschreibung

Die schöne, helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4.OG (ohne Lift) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1907 und überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss. Sie ist in 3 Zimmer, ein Badezimmer, ein WC sowie eine Küche aufgeteilt. Sämtliche Räume sind vom Flur aus zugänglich, der Balkon geht zum Hinterhof raus und ist von der Küche aus betretbar.

Derzeit ist die möblierte Wohnung an eine nette WG vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 4x325€=1300€/Monat. Die Wohnung ist somit sehr gut als Kapitalanlage geeignet, da sie sehr gut vermietet ist und erst in 2024 modernisiert wurde.

Im Zuge der Modernisierung wurde

- die Elektrik neu verlegt (alle Leitungen in der Wohnung, incl. Sicherungskasten),
- 4 neue Kunststoff-Iso-Fenster und neue Balkontür eingebaut,
- das Badezimmer und das WC neu gefliest und neue Sanitärgegenstände eingebaut
- neuer elektrischer Durchlauferhitzer
- in allen Räumen neuer Boden verlegt (Vinyl)
- neue Zimmertüren eingebaut
- neuer Balkonfußboden

## Lage

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit schöner Sandsteinfassade befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße der beliebten Nürnberger Südstadt, optimal angebunden an Straßen- und U-Bahn. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

## Sonstige Angaben

Käuferprovision: keine.

Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Mehr Objekte finden Sie auf unserer Homepage [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unsere Services wie z.B. die Marktpreiseinschätzung an.

Können wir Ihnen bei der Suche nach einem Nachmieter helfen, damit Sie eventuell schon früher umziehen können und vielleicht nicht doppelt Miete zahlen müssen?

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.

\*\*\*\*\*



© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch FlowFact 2017



© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017



