



90489 Nürnberg

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia in Nürnberg Wöhrd



275.000 €

Kaufpreis

69 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Hausgeld	359,76 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	11.160 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	29.12.2017
gültig bis	28.12.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	118,80
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Befeuuerung

Gas ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel



Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten. Das Gebäude ist solide gebaut und wird regelmäßig instandgehalten – zuletzt wurde das Satteldach vor rund vier Jahren erneuert und mit Aufdachdämmung versehen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnung überzeugt durch ihren guten, modernen Zustand. Vor etwa zehn Jahren erfolgte eine umfassende Renovierung inklusive der Elektrik. Im Jahr 2022 wurden neue Kunststoff-Isolierfenster eingebaut, teilweise sogar mit dreifacher Verglasung. Das Badezimmer wurde erst vor rund drei Jahren vollständig erneuert und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß und gepflegt.

Ein besonderes Highlight sind der sonnige Balkon und die zusätzliche Loggia, die zum Entspannen im Freien einladen. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2015.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen im Haus ein Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit November 2022 zuverlässig vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 930 Euro und bietet damit eine solide Rendite für Kapitalanleger.

Fazit: Eine attraktive, gepflegte Eigentumswohnung in einem soliden Wohnhaus – ideal als langfristige Kapitalanlage mit zuverlässiger Mieteinnahme und modernisiertem Zustand.

Überzeugen Sie sich von diesem Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Immobilie befindet im Stadtteil Wöhrd im Nürnberger Osten. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße mit Tempo-30-Zone. Zum Stadtzentrum von Nürnberg sind es nur etwa 1,3 km Luftlinie. Bus-/Straßenbahn-Haltestellen sind fußläufig ca. 130 m am Stresemannplatz entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Supermarkt etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.





















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.