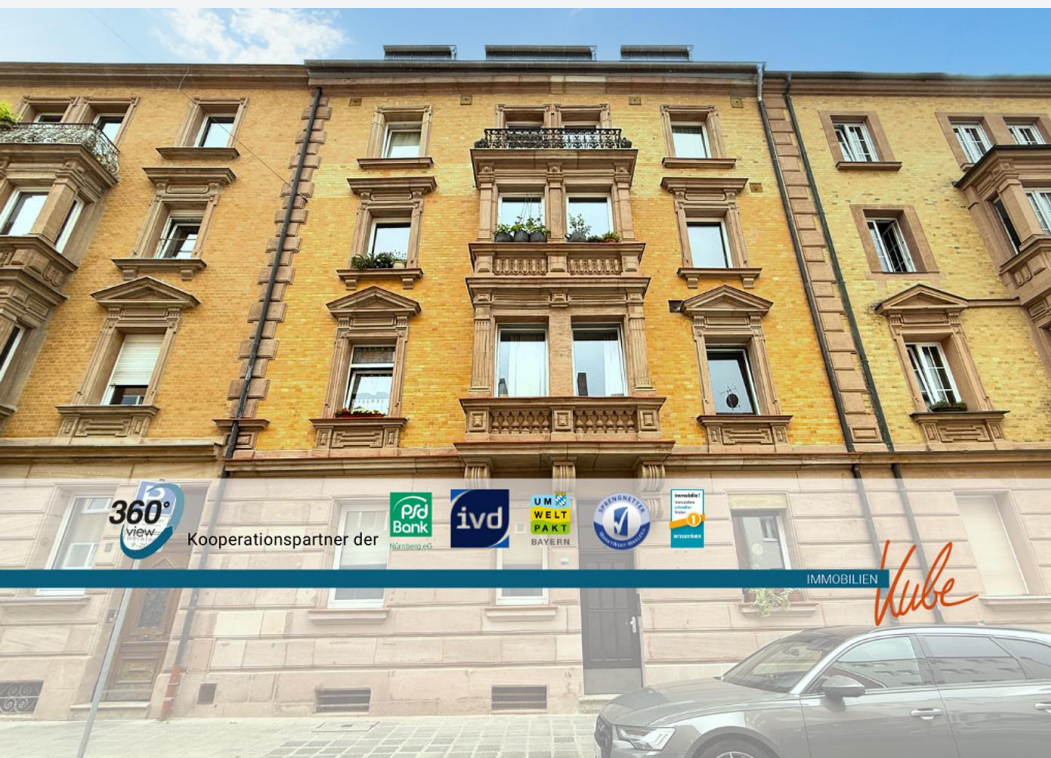




90409 Nürnberg

IMMOKUBE! TOP ca. 4,61 % Rendite! Langjährig vermietete 1 Zi.-ETW im beliebten Stadtteil Maxfeld



95.000 €

Kaufpreis

30 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	30 m²
Zimmer	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.09.2022
gültig bis	05.09.2032
Baujahr (Haus)	1911
Endenergiebedarf	181,9
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	95.000 €
Hausgeld	137,29 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1911
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bad		Bodenbelag	
Dusche	✓	Laminat	✓
Befeuerung		unterkellert	
Elektro	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Badezimmer mit Dusche
- Laminatboden
- Nachspeicherofen
- Waschküche im Keller
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Wasch-/Trockenraum
- Gemeinschaftsgarten



Beschreibung

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

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

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

Diese 1-Zimmer-Eigentumswohnung liegt in einem im Jahre 1911 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Parteien.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und ist derzeit vermietet.

Der aktuelle Mieter bewohnt die Wohnung bereits seit 13 Jahren und zeichnet sich durch eine zuverlässige und pünktliche Mietzahlung aus, was diese Immobilie zu einer attraktiven und sicheren Kapitalanlage macht. Der bestehende Staffelmietvertrag sorgt zudem für eine planbare und kontinuierliche Mietsteigerung und bietet Ihnen dadurch langfristige Ertragssicherheit.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in die Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie das modernisierte Badezimmer, das im Jahr 2020 saniert wurde und mit einer Dusche ausgestattet ist.

Rechts von der Diele befindet sich die geräumige Küche, die über ein Fenster mit Blick ins Grüne verfügt. Links der Diele liegt das Wohnzimmer, das durch seinen Schnitt vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und als Wohn- und Schlafbereich genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem gibt es im Keller des Hauses einen gemeinschaftlich genutzten Raum, der als Waschkeller fungiert.

Ein Gemeinschaftsgarten steht allen Hausbewohnern zur Verfügung und bietet die Möglichkeit, den Außenbereich in angenehmer Umgebung zu nutzen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- 2023 Sanierung Fassade (Straßenseite)
- 2022 Dachsanierung
- 2020 Badezimmer
- ca. 2015 2-fach-verglaste Kunststoffisofenster
- 2005 Nachtspeicherofen

Highlight:

Das absolute Highlight ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Stadtpark, der nur wenige Schritte entfernt liegt und perfekte Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder erholsame Stunden im Grünen direkt vor der Haustür bietet.

Fazit:

Sie erwerben eine renditestarke Kapitalanlage in einer der besten Lagen in Nürnberg Maxfeld mit unmittelbarer Nähe zum Stadtpark.



Lage

Mikrolage:

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg-Maxfeld, einem beliebten Stadtteil nördlich der Innenstadt. Maxfeld bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzten und Schulen in fußläufiger Nähe. Der direkt angrenzende Stadtpark lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein und sorgt für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Durch den U-Bahnhof Maxfeld (Linie U3) sowie Busverbindungen ist der Stadtteil optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, sodass die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Maxfeld verbindet urbanes Wohnen mit grüner Umgebung und bietet damit ideale Bedingungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Makrolage:

Der Stadtpark ist in ca. 3 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die U-Bahn Station (U3) Maxfeld ist in ca. 3 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Bushaltestelle „Schillerplatz“ ist in ca. 4 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Supermärkte sind innerhalb von 6 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Mehrere Ärzte innerhalb von 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Mit dem Auto erreichen Sie den Flughafen innerhalb von ca. 22 Minuten.

Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie in ca. 7 Minuten mit dem Auto oder in ca. 14 Minuten mit der U-Bahn.

Sonstige Angaben

Derzeitige Vermietung:

IST-Jahresnettomiete: 4.380,00 €

IST-Rendite: 4,61 %

IST-RoE: 21,69-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 137,29 € (inkl. Rücklagenzuführung, zzgl. Heizkosten)

davon umlagefähig: 65,74 €

nicht umlagefähig: 71,55 €

(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. : 10,42 €)

mtl. Grundabgaben: 7,77 €

(quartalweise abgerechnet: 23,32 €)

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

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!

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).

