



## 90425 Nürnberg

# 2-Zimmer ETW + Hobbyraum in Nürnberg Thon



**220.000 €**

Kaufpreis

**66 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**15 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



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

## Ihr Ansprechpartner

### Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	15 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓
Nichtraucher	✓

## Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen

## Preise & Kosten

Kaufpreis	220.000 €
Hausgeld	315 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.02.2019
gültig bis	26.02.2029
mit Warmwasser	✓
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1966
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	135,90
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

Baujahr ca. 1966  
1.OG ohne Aufzug  
Gas-Zentralheizung (1996)  
Holzfenster (alt)  
Parkett und Laminat  
Tageslichtbad mit Wanne + separates WC  
West-Balkon  
Extra Hobbyraum mit Heizung und großem Fenster  
Keller+ Dachbodenabteil mit extra Trockenraum für Ihre Wäsche  
vermietet seit 12/2024 - Kaltmiete 690 €



## Beschreibung

Diese Wohnung aus dem Baujahr 1966 liegt im ersten Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses ohne Aufzug und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Sie ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 690 Euro, was eine interessante Grundlage für eine nachhaltige Investition bietet.

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Raumaufteilung mit Tageslichtbad und Badewanne sowie einen nach Westen ausgerichteten Balkon. Das WC ist vom Badezimmer separiert. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum, die vorhandenen Holzfenster entsprechen dem ursprünglichen Baujahr.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie einen separaten, beheizten Hobbyraum mit ca. 11 m<sup>2</sup>. Dieser ist vielseitig nutzbar (z.B. als Homeoffice Platz), da er über ein großes Fenster mit viel Licht verfügt. Insgesamt bietet die Immobilie solides Potenzial sowohl für die langfristige Vermietung als auch für eine Eigennutzung.

Noch Fragen offen oder Sie möchten einen Besichtigungstermin. Dann rufen Sie gerne an.

## Lage

Die Lage in der Kilianstraße (Stadtteil Thon) bietet eine sehr gute Nahversorgung. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ergänzt wird das Angebot durch das nahegelegene Ensemble "Neue Mitte Thon", das mit Gastronomie, Ärzten und Supermarkt, eine umfassende Versorgung sicherstellt.

Auch für Familien ist die Lage attraktiv. Mehrere Kindertagesstätten sowie Grundschulen befinden sich im näheren Umfeld und sind gut erreichbar. Weiterführende Schulen stehen im Nürnberger Stadtgebiet in ausreichender Zahl zur Verfügung und können bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

Insgesamt überzeugt der Standort durch eine gewachsene Wohnstruktur und eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Die angebotene Wohnung liegt günstig in Nürnberg mit kurzer Anbindung nach Erlangen oder Fürth. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Türe. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und kurzen Wegen in andere Stadtteile macht die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders interessant.





















# 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.

