



## 90480 Nürnberg

# Schönes 1,5-Zimmer Apartment in Nürnberg Mögeldorf zum Selbstbezug oder Vermietung



**95.000 €**

Kaufpreis

**44,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



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 | 44,8 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 1,5                 |
| Logia      | 1                   |

## Energieausweis

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Art                  | Bedarf         |
| Ausstelldatum        | 17.04.2018     |
| gültig bis           | 16.04.2028     |
| Baujahr (Haus)       | 1970           |
| Endenergiebedarf     | 108,60         |
| Primär-Energieträger | Elektroenergie |
| Wertklasse           | D              |
| Gebäudeart           | Wohngebäude    |

## Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 95.000 €   |
| Erbpacht            | 1.644,88 € |
| Hausgeld            | 89 €       |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %     |
| X-fache             | 17,03      |
| Nettorendite        | 5,87 %     |
| Mieteinnahmen ist   | 5.460 €    |
| Mieteinnahmen soll  | 5.580 €    |



## Allgemeine Infos

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| verfügbar ab                 | 01.01.2025 |
| Ab-Datum                     | 01.01.2025 |
| vermietet                    | ✓          |
| (Rest-)Laufzeit der Erbpacht | 44         |

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1970     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Linoleum ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

### Befeuerung

Elektro ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Nachtspeicherofen im Wohn-/Esszimmer
- Vinylboden 1 Jahr alt
- Kunststoff Isolierglasfenster mit Rollläden 2006



## Beschreibung

Ihre neue 1,5 Zimmer Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1970 und befindet sich in einem gut gepflegten Zustand.

Die Einbauküche mit Elektrogeräten ist im Preis enthalten. Über die Küche gelangen Sie in das großzügige Wohn-/Esszimmer mit Schlafnische und Zugang zum Süd-West-Balkon. Das Badezimmer ist innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Waschbecken und WC.

Der Erbpachtvertrag ist bis zum 31.12.2068 gültig. Der Erbbauzins für Ihre Wohnung beträgt pro Quartal ca. 401,22 €.

Die Wohnung wird zum 01.01.2025 frei und kann sofort bezogen oder vermietet werden.

Fazit!

Frei werdendes Apartment in beliebter Wohnlage von zum sofortigen Bezug.

Vereinbaren Sie einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser schönen Wohnung.

## Lage

Das Objekt befindet sich in bester Wohnlage des beliebten Nürnberger Stadtteils Mögeldorf, unweit des Tiergartens und des Wöhrder Sees. Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Straßenbahn und Bus) sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine Vielzahl von Sportmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Ruhe und Natur sind charakteristisch für dieses gewachsene Wohngebiet. Das grüne Wohnumfeld verschafft ein traumhaftes Wohnambiente.











Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.

