



## 90471 Nürnberg

# 1,5 Zimmer-Wohnung-in Langwasser



**125.000 €**

Kaufpreis

**43 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
In Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	43 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	21.09.2018
gültig bis	21.09.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	123,00
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D

### Preise & Kosten

Kaufpreis	125.000 €
Hausgeld	249 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓
Nichtraucher	✓

### Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Befeuernng

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss

Flachdach  
Fernwärme  
2. OG mit Aufzug  
Laminat (2000)  
Kunststofffenster (2019)  
Kippsicherungen ohne FI-Schalter  
Tageslichtbad mit Wanne (1974)  
Vermietet für kalt 345 € + TG 30 €  
Kellerabteil  
Tiefgaragenstellplatz



## Beschreibung

Die vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 1974 erbauten Mehrfamilienhaus in der 2. Etage mit Aufzug. Die Wohnung selbst verfügt über ein Tageslichtbad sowie ein Wohnzimmer mit einer Kochecke und ein separates kleines Schlafzimmer. Die Fenster wurden 2019 erneuert und sorgen durch den bodentiefen Einbau für viel Licht in der Wohnung. Für alle Dinge, die nicht sofort entdeckt werden sollen, finden Sie im dazugehörigen Kellerabteil Platz.

Das monatliche Hausgeld beträgt 249 €, davon sind 160 € auf den Mieter umlagefähig. Die Wohnung ist seit 2005 vermietet und die aktuelle Kaltmiete beträgt 345 € für die Wohnung zuzüglich 30 € für den Tiefgaragen-Stellplatz. Die Miete wurde letztmals im Mai 2020 erhöht. Die Miete ist steigerungsfähig.

Fazit: Als Kapitalanlage und Grundstein für Ihren ersten Immobilienbesitz - hier investieren Sie richtig!

## Lage

Diese angebotene Wohnung befindet sich in der Nähe des Nürnberger Messezentrums - in Nürnberg-Langwasser. Die gepflegte Wohnanlage besticht durch Ihren schön angelegten grünen Innenhof, der zu einem entspannten und ruhigen Wohnen beiträgt. Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe. Der naheliegende Dutzendteich sowie der Reichswald laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.















Exposéplan, nicht maßstäblich