



**90408 Nürnberg**

# Kapitalanlage mit zuverlässigem Mieter inklusive



**220.000 €**

Kaufpreis

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



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

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	220.000 €
Hausgeld	611 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	8.760 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.10.2018
gültig bis	23.10.2028
Baujahr (Haus)	1983
Energieverbrauchskennwert	133,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

3 Zimmer - Balkon und Terrasse - 1. OG mit Aufzug - Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss - WC-getrennt - lichtdurchflutete Räume - TG-Stellplatz - Kellerabteil - solides Mietverhältnis - 730,-- € Nettokaltmiete pro Monat



## Beschreibung

Die helle 3-Zimmerwohnung mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss einer im Jahr ca. 1983 fertig gestellten Wohnanlage. Das Gebäude sowie die Gartenanlage präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst stellt sich in einem gepflegten, älteren Zustand dar.

Vom freundlichen Flur aus gelangen Sie in alle Räume. Das helle Wohnzimmer mit Essbereich hat eine schöne Größe. Hier kann man herrliche Stunden im Kreise der Freunde verbringen und den Abend auf dem nach Südenwesten ausgerichteten Balkon ausklingen lassen. Die Küche ist praktisch aufgeteilt und ist vom Essbereich und Flur aus zugänglich. Im Schlafzimmer finden auch große Kleiderschränke genug Platz. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur Terrasse, die zum Innenhof ausgerichtet ist. Das Bad ist mit einer Wanne ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer komplettieren diese schöne Wohnung.

In der Eigentümerversammlung von 2025 wurde die energetische Sanierung des Daches und der Fassade, sowie die Sanierung einzelner Balkone beschlossen. Zur Bezahlung der Maßnahme wurde eine Sonderumlage für die Wohnanlage beschlossen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie gerne von uns.

Ein im Kaufpreis bereits berücksichtigter TG-Stellplatz ist ein weiteres Highlight dieses attraktiven Immobilienangebotes.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die Mieter sind zuverlässig und leben gerne hier. Die derzeitige Nettokaltmiete pro Monat beträgt ca. 730,-- € zzgl. Nk.-Vorauszahlung.

Das Hausgeld beläuft sich auf ca. 611,-- € monatlich (inkl. Hausmeister, Rücklage, etc.). Hiervon sind ca. 392,-- € auf den Mieter umlagefähig.

Fazit: Greifen Sie zu bevor es zu spät ist!

## Lage

Im Stadtteil "Gärten hinter der Veste" im Nürnberger Norden, reihen sich großbürgerliche Jahrhundertwende-Bauten wie Perlen auf einer Kette. Die Lage der zum Verkauf stehenden Wohnung besticht durch die sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie Kindergärten befinden sich in nächster Nähe. Auch die Anbindung an sämtliche Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel in die City, zum Flughafen und nach Erlangen ist als hervorragend zu bezeichnen: Die U-Bahn Stationen „Kaulbachplatz“ und Friedrich Ebert Platz“ sind nur je ca. 200 Meter entfernt.

Fazit: Leben und Wohnen in einem der schönsten Stadteile Nürnbergs mit Charme und Stil!





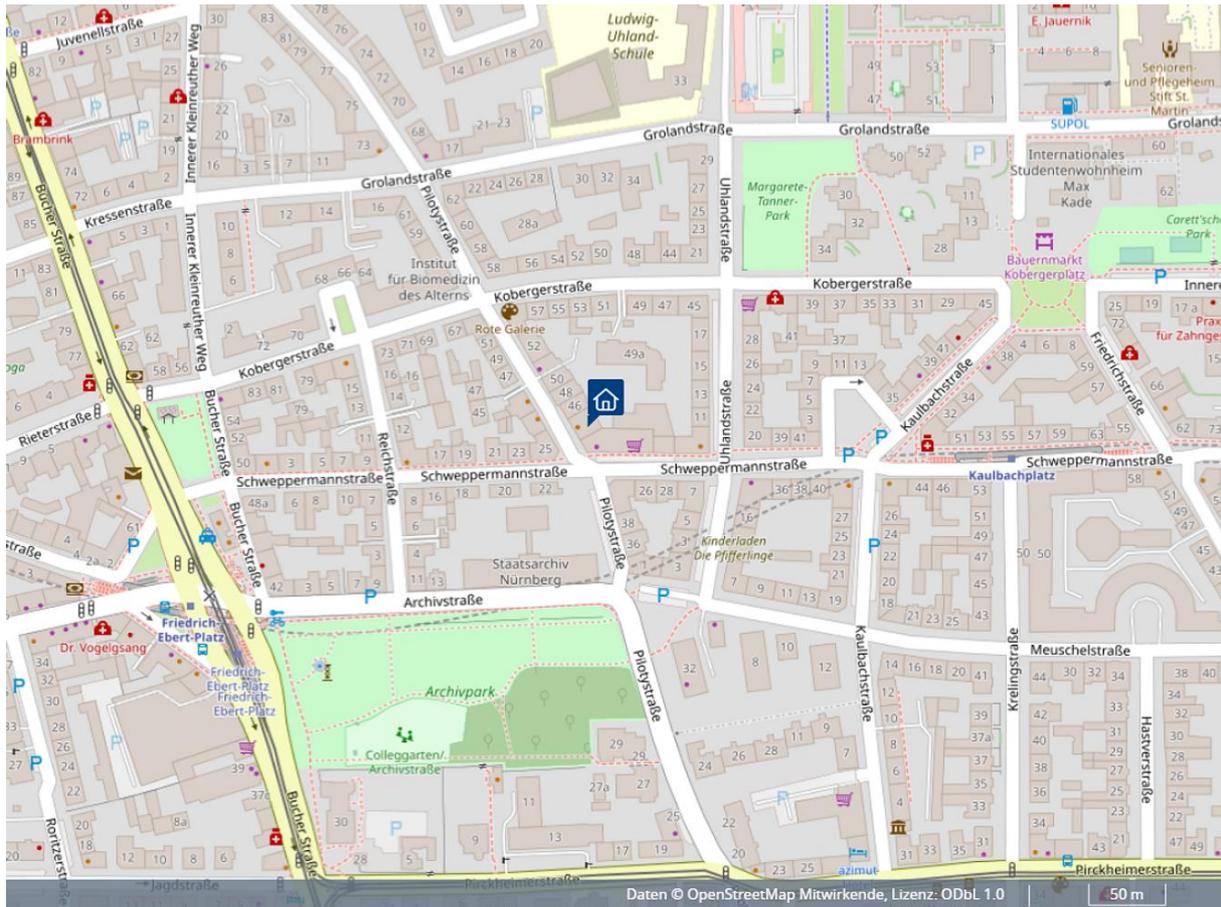














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.