



90455 Nürnberg

Kapitalanlage! 4 Zimmer-EG-Wohnung in Nürnberg - Herpersdorf mit tollem Garten!



399.000 €

Kaufpreis

108 m²

Wohnfläche

10 m²

Nutzfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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	108 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Zimmer	4
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Hausgeld	490 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	16.560 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.07.2021
gültig bis	24.07.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1978
Energieverbrauchskennwert	70,10
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- EG mit Gartenanteil
- Balkon/Terrasse
- Terrasse mit 400m² Garten + Markise (Sondereigentum)
- separates Gäste WC
- Garage
- Kaltmiete 1.380 € pro Monat
- monatliches Hausgeld 490,- € - davon sind ca. 368,- € umlagefähig



Beschreibung

Die helle Wohnung befindet sich in einer kleinen, sehr gepflegten Wohnanlage im Erdgeschoss.

Über die Diele gelangen Sie bequem in alle Räume. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, zwei Waschbecken, einer Dusche und ein BD ausgestattet und gleich nebenan befindet sich ein separates Gäste WC. Der helle und großzügige Wohn/Essbereich bietet Platz für gemütliche Abende und auf der anschließenden Süd-Terrasse können Sie Ihren Blick ins Grüne schweifen lassen. Der weitläufige Garten ist das Highlight dieser schönen Wohnung.

Die freundlichen Kinder/Arbeitszimmer und das Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten genügend Platz für die ganze Familie. Als Böden sind in der ETW im Wohn/Essbereich, im Kinder- sowie Schlafzimmer und in der Diele Parkett verlegt. Die Wohnung stellt sich in einem älteren gepflegtem Zustand dar.

Die Eigentümer möchten weiter in der Wohnung leben und bekommen ein lebenslanges Wohnrecht. Als Miete wurden 1.380,-- € plus Nebenkosten pro Monat vereinbart. Die Immobilie stellt somit eine reine Kapitalanlage dar. Weitere Information erhalten Sie gerne auf Nachfrage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Lage

Diese gut geschnittene 4-Zimmer Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Nürnberg-Herpersdorf. Die umliegende Bebauung ist von kleineren Mehrfamilienhäusern, Doppel- sowie Einfamilienhäusern geprägt. Fußläufig können Geschäfte des täglichen Bedarfs in weniger als 5 Minuten erreicht werden. Das Gebiet ist durch ÖPNV (Buslinie) erschlossen. Die A 6 ist nur wenige Kilometer entfernt.

















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.





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.