



90439 Nürnberg

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung in zentraler Lage von Nürnberg



249.000 €

Kaufpreis

54,5 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54,5 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Hausgeld	392,22 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	9.336 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.03.2024
gültig bis	06.03.2034
Primär-Energieträger	Gas
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	22,30

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise mit Wärmedämmung
- Aufzug
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung in der Wohnung
- Wohnraumlüftung
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster
- Sprechanlage
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche u. Waschmaschinenanschluss
- Laminatboden
- Balkon
- Kellerabteil
- Duplexparker (oben) in der Tiefgarage
- vermietet für 708 Euro + 70 Euro für den TG-Stellplatz



Beschreibung

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54,5 m² und befindet sich in einem modernen Massivbau, der erst 2022 fertiggestellt wurde. Durch die neuwertige Ausstattung und den optimalen Zustand bietet diese Wohnung ein höchstes Maß an Komfort und Wohnqualität. Ein besonderer Pluspunkt ist die Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige und effiziente Wärme sorgt, sowie die elektrischen Rollläden. Die Energieeffizienz dieser Wohnung ist mit der Energieklasse A+ ausgezeichnet, was bedeutet, dass sie eine optimale Energieeffizienz aufweist. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Eine Wohnraumlüftung und eine Sprechanlage sind weitere Teile der neuwertigen Ausstattung.

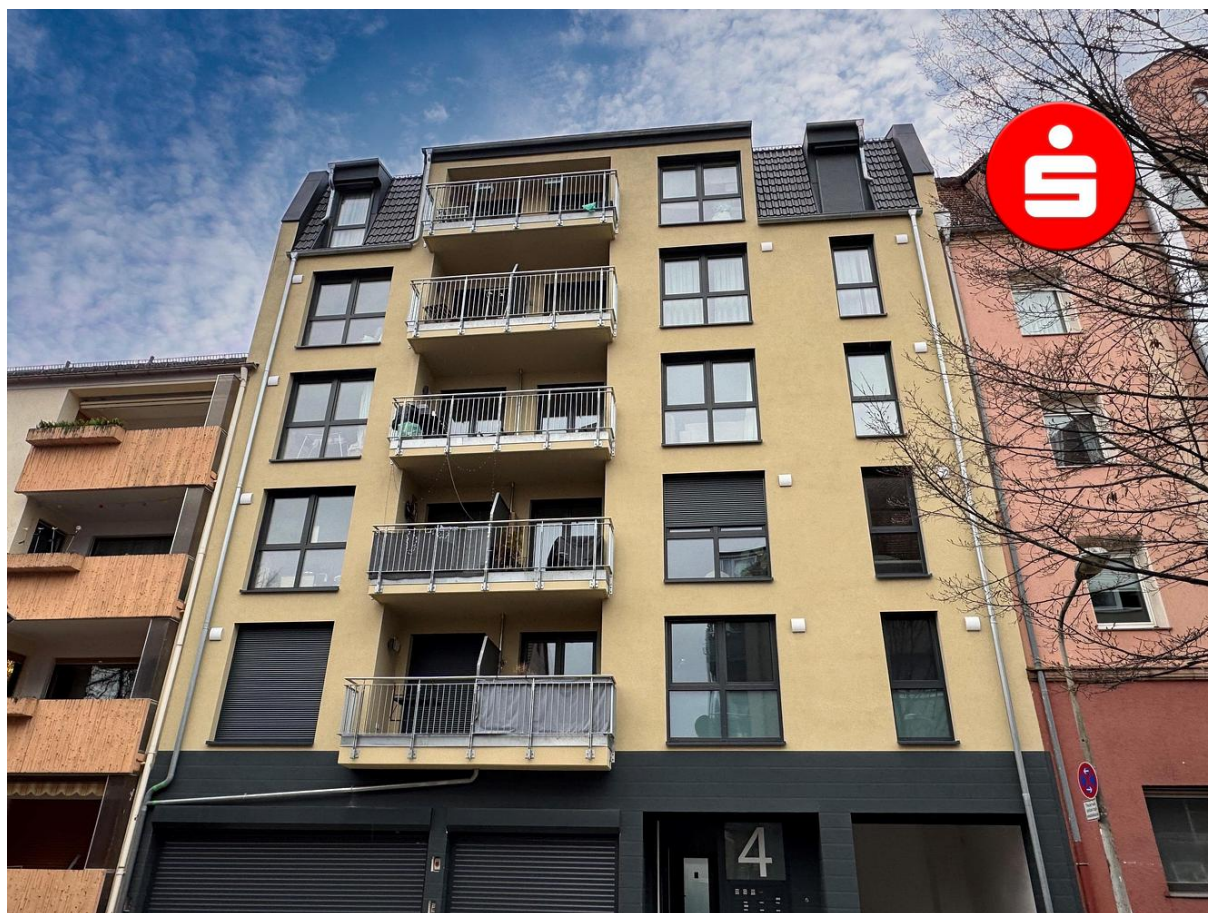
Die Wohnung selbst besteht aus zwei Zimmern, darunter ein Schlafzimmer und ein modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und einem Waschmaschinenanschluss. Ein weiterer Vorteil ist der Balkon, der einen schönen Außenbereich zur Sonnenseite bietet. Ein Keller und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Der Duplex-Parker (oben) in der Tiefgarage ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist seit ca. 2 Jahren vermietet und bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die aktuelle Kaltmiete für die Wohnung beträgt 708 Euro zuzüglich 70 Euro für den Tiefgaragenstellplatz und eine aktuelle Nebenkostenvorauszahlung i. H. von 237 Euro. Vom aktuellen Hausgeld inkl. Heizung und Rücklagen i. H. von 392,22 Euro monatlich sind ca. 277 Euro auf den Mieter umlegbar.

Fazit: Kaufen Sie eine moderne, energieeffiziente Kapitalanlage in zentrumsnaher Lage - Ihr Mieter ist bereits vorhanden!

Lage

Die 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im Stadtteil Sankt Leonhard, etwa 2,4 km südwestlich vom Stadtzentrum, und bietet somit ein städtisches Flair. Rund 300 m entfernt befindet sich eine U-Bahn-Station, während eine Bushaltestelle in direkter Nähe ist. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Gesundheitsdienstleistungen und Freizeitaktivitäten, wie zum Beispiel drei Supermärkte, eine Schule direkt vor der Haustür und ein Theater, das fußläufig erreichbar ist.























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.

