



## 91224 Pommelsbrunn

# Attraktive 2-Zimmer ETW in Hohenstadt im Markgrafenpark



**199.000 €**

Kaufpreis

**56 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

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

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Pascal Preißer

Tel.: 0911 230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Wohnfläche | 56 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 2                 |
| Badezimmer | 1                 |

## Energieausweis

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Art                       | Verbrauch    |
| Ausstelldatum             | 02.03.2026   |
| gültig bis                | 01.03.2036   |
| Baujahr (Haus)            | 2014         |
| Gebäudeart                | Wohngebäude  |
| Energieverbrauchskennwert | 82,30        |
| Primär-Energieträger      | Gas, Pellets |
| Wertklasse                | C            |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 199.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

## Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 2014     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| seniorengerecht        | ✓        |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### Serviceleistungen

|                  |   |
|------------------|---|
| betreutes Wohnen | ✓ |
|------------------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|        |   |
|--------|---|
| Gas    | ✓ |
| Pellet | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Keller Nr. 34
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

- \* monatliche Kaltmiete: 702 €
- \* monatliches Hausgeld: ca. 250 €
- \* professionelle Hausverwaltung vorhanden
- \* etabliertes Konzept des betreuten Wohnens
- \* ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* attraktive 2-Zimmer-Aufteilung
- \* Terrasse mit angrenzendem Grünbereich
- \* gehobener und gepflegter Ausstattungsstandard
- \* eigenes Kellerabteil



## Beschreibung

Diese attraktive und bereits vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im angesehenen Markgrafentpark in Hohenstadt. Sie verbindet eine angenehme Ausstattung mit dem Konzept des betreuten Wohnens und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 702 €, entsprechend einer Jahreskaltmiete von 8.424 €. Damit profitieren Käufer von bestehenden Mieteinnahmen, ohne zunächst einen neuen Mieter suchen zu müssen.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 250 €. Für die professionelle Betreuung und Organisation der Wohnanlage ist eine Hausverwaltung bestellt, wodurch sich der Verwaltungsaufwand für den Eigentümer angenehm reduziert.

Herzstück der Wohnung ist der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Die offene Raumgestaltung und die großen Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Grünbereich. Der geschützte Außenbereich erweitert den Wohnraum und bietet eine attraktive Möglichkeit, die Zeit im Freien zu genießen.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank und fügt sich harmonisch in den durchdachten Grundriss ein.

Das großzügige Badezimmer ist modern und funktional gestaltet. Eine bodengleiche Dusche, ein wandhängendes WC sowie komfortable Bewegungsflächen passen hervorragend zum Konzept des betreuten Wohnens.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten und rundet das Angebot ab.

Der Markgrafentpark in Hohenstadt bietet ein gepflegtes und etabliertes Wohnumfeld. Das Konzept des betreuten Wohnens verbindet eigenständiges Wohnen mit einem auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmten Umfeld.

Für Kapitalanleger ergibt sich daraus eine interessante Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, laufenden Mieteinnahmen und professionell verwalteter Wohnanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Markgrafentpark in Hohenstadt, einem Ortsteil der Gemeinde Pommelsbrunn im Nürnberger Land. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Hersbrucker Schweiz verbindet Hohenstadt naturnahes Wohnen mit einer für den täglichen Bedarf sehr guten Infrastruktur.

Ein besonderer Vorteil des Standorts ist die unmittelbare Nähe zum Pegnitztal-Einkaufszentrum (PEZ). Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke sowie medizinische und gesundheitsbezogene Angebote befinden sich damit in kurzer Entfernung und erleichtern die selbstständige Gestaltung des Alltags. Auch eine Bushaltestelle befindet sich direkt im Umfeld des Markgrafentparks.

Darüber hinaus verfügt Hohenstadt über einen eigenen Bahnhof und bietet damit eine gute Anbindung in Richtung Hersbruck und Nürnberg. Dies ermöglicht auch ohne eigenen Pkw eine gute



Mobilität und macht den Standort insbesondere für das Konzept des betreuten Wohnens attraktiv.

Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die abwechslungsreiche Landschaft der Hersbrucker Schweiz lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Der bekannte Fünf-Flüsse-Radweg führt unmittelbar am Gelände vorbei.











# 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.