



## 90480 Nürnberg

Zentral & charmant: 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg zu verkaufen!



**159.000 €**

Kaufpreis

**47 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Domizil GmbH**

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	05.07.2018
gültig bis	04.07.2028
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	139

### Preise & Kosten

Kaufpreis	159.000 €
Hausgeld	280 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Kunststoff ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

---

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines 14-stöckigen Wohngebäudes in Nürnberg bietet eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in einem ordentlichen Zustand mit normaler Ausstattung. Die Bodenbeläge bestehen je nach Bereich aus Fliesen, Laminat und PVC. Die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der vorhandene Aufzug, der alle Etagen barrierefrei erschließt. Darüber hinaus steht ein Kellerabteil zur Verfügung, das praktischen Stauraum bietet.

Die Wohnung ist seit 2015 durchgehend vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 370,00 €, was einer jährlichen Mieteinnahme von 4.440,00 € entspricht. Das monatliche Hausgeld beträgt 280,00 €.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine vermietete Wohnung mit verlässlicher Mieterhistorie suchen.

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich in einer ausgezeichneten Lage mit hervorragender Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der nächste ÖPNV-Anschluss ist bequem in nur 5 Gehminuten erreichbar und bringt Sie in lediglich 6 Minuten direkt zum Nürnberger Hauptbahnhof – einem der bedeutendsten Verkehrsknotenpunkte Bayerns. Von dort aus profitieren Sie von schnellen Verbindungen in alle Richtungen Deutschlands und Europas.

Für Vielreisende und Pendler ist auch die Nähe zum Flughafen Nürnberg ein entscheidender Vorteil: In nur 20 Minuten erreichen Sie den internationalen Airport bequem mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem eigenen Fahrzeug.

Nürnberg selbst überzeugt als eine der lebenswertesten Städte Deutschlands mit einem vielfältigen kulturellen Angebot, einer lebendigen Innenstadt und einer starken wirtschaftlichen Infrastruktur. Ob erstklassige Einkaufsmöglichkeiten, renommierte Bildungseinrichtungen oder ein breites Freizeitangebot – hier finden Sie alles, was das urbane Leben angenehm und komfortabel macht. Eine Lage, die keine Wünsche offenlässt.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Exposéerstellung hin überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird nicht übernommen.















