



90408 Nürnberg

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg Thon



218.000 €

Kaufpreis

57 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	218.000 €
Hausgeld	321,51 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.02.2024
gültig bis	01.02.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	115,50



Ausstattung

Bad		Befeuerung	
Wanne	✓	Öl	✓
Stellplatzart		unterkellert	
Freiplatz	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

3.OG ohne Aufzug
 Fassade nicht gedämmt
 Satteldach
 Kunststofffenster (1988)
 Kippsicherungen und FI-Schalter
 Innenliegendes Bad mit Wanne
 Laminat und Fliesen
 Stellplatz
 Vermietet seit 01.03.2022
 Staffelmietvertrag - Kaltmiete ab 01.03.2026 -->700€
 Kaltmiete ab 01.03.2028 -->720€
 Kellerabteil



Beschreibung

Diese vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57 m² befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1967 errichteten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer bereits etablierten Investition mit gesicherten Mieteinnahmen sind. Das Mietverhältnis besteht auf Grundlage eines Staffelmietvertrages. Die derzeitige Kaltmiete beträgt seit dem 01.03.2026 monatlich 700 €. Gemäß der vereinbarten Staffel erhöht sich die Kaltmiete zum 01.03.2028 auf 720 € monatlich und bietet damit bereits eine planbare Mietanpassung.

Der Grundriss umfasst zwei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche sowie ein innenliegendes Badezimmer. Zur Wohnung gehört außerdem ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

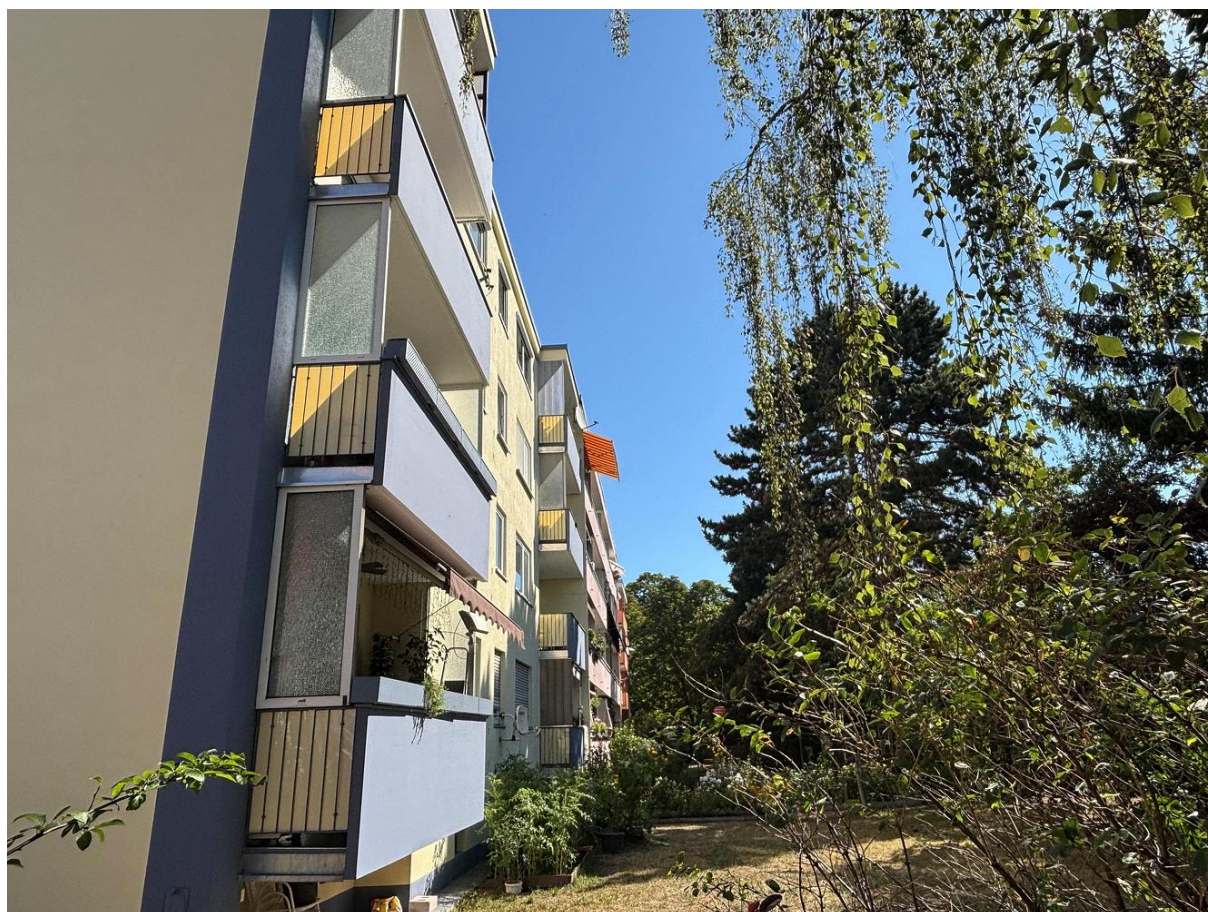
Die Kunststofffenster wurden im Jahr 1988 eingebaut. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1993. Die elektrische Ausstattung verfügt über Sicherungsautomaten sowie einen FI-Schutzschalter.

Der dazugehörige Stellplatz erspart Ihnen an so manchen Tagen die Parkplatzsuche.

Interesse - dann rufen Sie gerne an!

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Norden und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A3 und A73 sind zügig erreichbar und sorgen für eine ideale Verkehrsanbindung. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Die Kombination aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen und guter Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.













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.



