



## 90461 Nürnberg

# KAPITALANLAGE -1 Zi Appartement - zentral - Nähe Luitpoldhain - vermietet



**108.900 €**

Kaufpreis

**29,08 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Klaus Meier

Tel.: 004917661949590

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	29,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.09.2028
Baujahr (Haus)	1971
Energieverbrauchskennwert	66.50
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	108.900 €
Hausgeld	94 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuernng

Elektro ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Wohn-/Schlafbereich verfügen über modernen Vinylbodenbelag.

Bad und Flur sind gefliest.

Im Badezimmer befinden sich Badewanne, WC und Waschtisch. Ein Waschmaschinenanschluss ist dort auch vorhanden.

Im Flur befindet sich zudem ein Einbauschränk.

Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung.

Der Wohn-/Schlafraum mit Küche wird durch einen Nachtspeicherofen (aus 2017) beheizt, im Bad befindet sich eine Infrarotheizung.



## Beschreibung

Schönes, geräumiges 1-Zimmer-Appartement mit Küchenzeile, Bad, Flur und Einbauschränk im Flur.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 29 m<sup>2</sup>, Baujahr 1971. Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 26 Wohneinheiten. Aufzug vorhanden.

Die Wohnung liegt im Hochparterre mit Ausrichtung der Küche und des Wohn-Schlafrumes in den Hofbereich des Anwesens.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist seit November 2020 vermietet.

## Lage

Ausgezeichnete, ruhige Lage in der Nürnberger Südstadt im beliebten Bleiweißviertel.

Bus- und Tram (Linien 7 und 8) sind in ca. 5 Gehminuten erreicht. Zum Hauptbahnhof sind es ca. 1,7 km. Nächste U-Bahn-Haltestelle (U1 Maffeiplatz) ca. 1 km entfernt.

Naherholungsflächen (Luitpoldhain - Dutzendteich) ca. 800 m entfernt.

Sehr gute Vermietbarkeit ist gegeben.

## Sonstige Angaben

Monatliche Mieteinnahme kalt Euro 350,00.

Mietvertrag besteht seit November 2020, seither keine Mieterhöhung.

Monatliches Hausgeld derzeit Euro 94,00, davon ca. Euro 17,00 Verwaltergebühren und ca. Euro 19,00 Rücklagenzuführung.

Hausmeisterservice vorhanden.

Personenaufzug im Haus.

Rücklagenstand gesamtes Haus Stand 30.06.2024 ca. Euro 99.973,00, anteilig auf die Wohnung ca. Euro 3.197,00.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

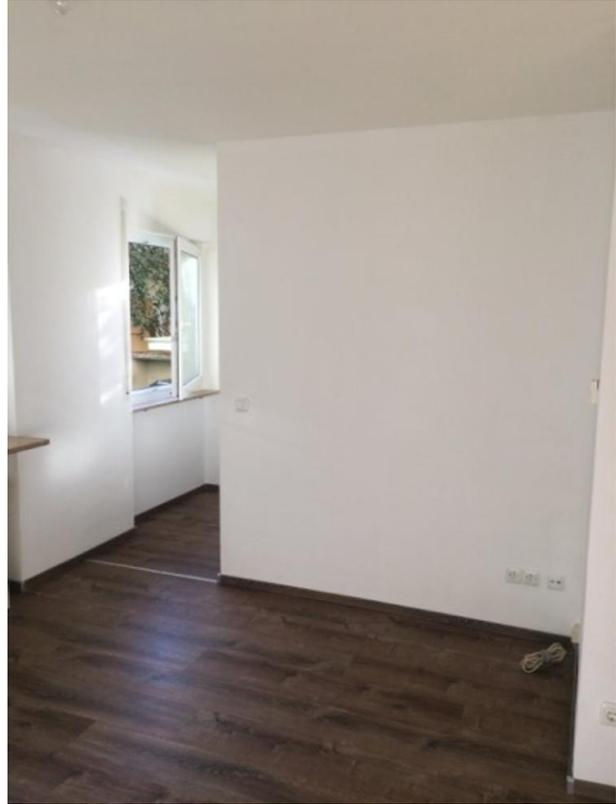
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder



zuhaus@spardaimmobilienvelt.de







Exposéplan, nicht maßstäblich

