



## 90419 Nürnberg

# Helle DG - Wohnung mit kleiner Dachterrasse!



**239.000 €**

Kaufpreis

**69 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

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

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 69 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 6 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer              | 2,5               |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 25.02.2019  |
| gültig bis                | 24.02.2029  |
| Baujahr (Haus)            | 1982        |
| Energieverbrauchskennwert | 142,30      |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 239.000 € |
| Hausgeld            | 341 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |
| Mieteinnahmen ist   | 9.840 €   |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.10.2025 |
| Ab-Datum     | 01.10.2025 |
| vermietet    | ✓          |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1982     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Abstellraum ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse

2,5 Zimmer - Terrassenbalkon - 4. OG (Aufzug bis zum 3.OG) - Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss - WC-getrennt - lichtdurchflutete Räume - TG-Stellplatz (Duplex) - Kellerabteil - solides Mietverhältnis - 820,-- € Nettokaltmiete - Kündigung zum 30.09.25



## Beschreibung

Die helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss einer im Jahr ca. 1982/83 fertig gestellten Wohnanlage. Das Gebäude sowie die Gartenanlage präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung stellt sich in einem gepflegten, teilweise älteren Zustand dar.

Vom freundlichen Flur mit schönem Essbereich aus gelangen Sie in alle Räume. Das helle Wohnzimmer hat eine tolle Größe. Hier kann man herrliche Stunden im Kreise der Freunde verbringen und den Abend auf der nach Südosten ausgerichteten Terrasse ausklingen lassen. Die Küche ist praktisch aufgeteilt und verfügt über eine Speise. Im Schlafzimmer finden auch große Kleiderschränke genug Platz. Das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Ein im Kaufpreis bereits berücksichtigter TG-Stellplatz (Duplex) ist ein weiteres Highlight dieser tollen Wohnung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die Mieter sind zuverlässig und die aktuelle Nettokaltmiete pro Monat für Wohnung und TG-Stellplatz beträgt 820,-- €. Das Mietverhältnis wurde zum 30.09.25 gekündigt.

Das Hausgeld beläuft sich auf insgesamt (Whg.+TG-Stellplatz) ca. 341,-- € monatlich (inkl. Hausmeister, Rücklage, etc.).

Fazit: Greifen Sie zu bevor es zu spät ist!

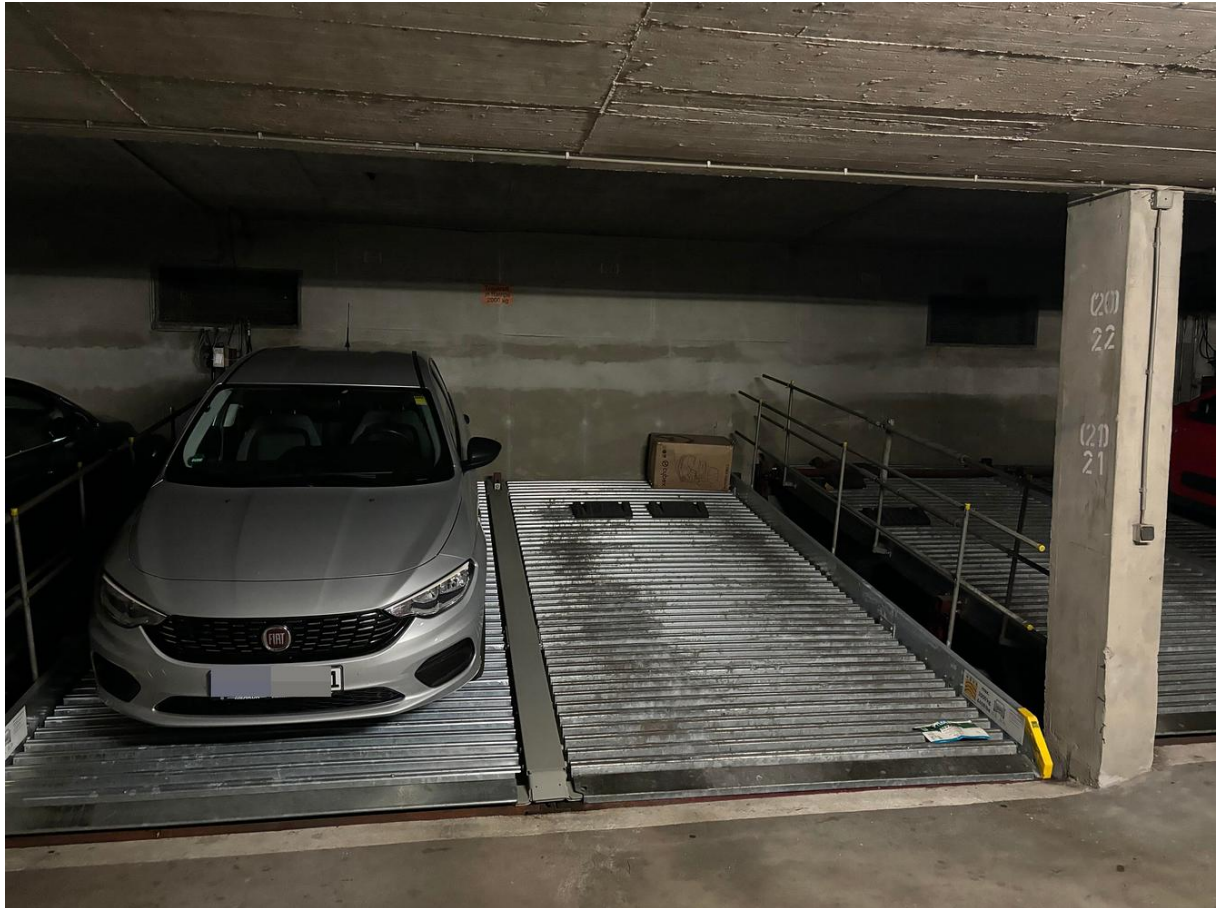
## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im Stadtteil St.-Johannis. Die nahe gelegenen Pegnitzauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in fußläufiger Entfernung.

Fazit: Kurze Wege egal wohin!































# 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.