



90431 Nürnberg

Großzügiges 1-Zimmer- Apartment mit Loggia und Einzel-Tiefgaragenstellplatz



159.000 €

Kaufpreis

41 m²

Wohnfläche

46 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	41 m ²
Nutzfläche	5 m ²
Gesamtfläche	46 m ²
Zimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	159.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

Zustand

Baujahr	1983
---------	------



Ausstattung

Bad	
Dusche	✓
Bodenbelag	
Fliesen	✓
Laminat	✓
unterkellert	
unterkellert	ja

Küche	
Einbauküche	✓
Heizungsart	
Zentralheizung	✓
Stellplatzart	
Tief-Garage	✓



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1 Zimmer- Apartment mit Loggia und Einzel-Tiefgaragenstellplatz.
Das Apartment liegt im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug) und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 41 m².

Die Aufteilung:

Diele / Garderobe ca. 3 m²
Wohn-/ Schlafrum ca. 31,5 m²
Küche ca. 3,8 m²
Bad ca. 3,5 m²
Loggia ca. 2,1 m²

Die Ausstattung:

massive Bauweise
separate Küche mit Einbauküche
modernes, hell gefliestes Bad mit Dusche (ca. 2017)
Türsprechanlage
Trockenraum im Keller
Hausmeisterservice und Winterdienst

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Einzel-Tiefgaragenstellplatz. (bereits im Kaufpreis enthalten)

Die Wohnung ist auch als solide Kapitalanlage mit guter Rendite interessant ...
Bei Vermietung ist mit einer jährlichen Kaltmiete in Höhe von ca. EUR 8.088,-- zu rechnen.

Lage

top -
zentrumstnah -
in einer Seitenstraße der Fürther Straße -
nahe U-Bahnhaltestelle Maximilian -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Praxen, Apotheken, Bus und U-Bahnhaltestelle etc. sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen -
dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den Rosenaupark und den angrenzenden Pegnitzgrund-

mit sehr guter Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz -
zum Frankenschnellweg / A 73 und Südwesttangente sind es ca. 5 Fahrminuten

Sonstige Angaben

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 221,00 inkl.
Heizung/Wasser/Kanal (ca. EUR 84,76)
Rücklagenzuführung (ca. EUR 36,383), Verwalter (ca. EUR 29,69)



(jährliche Hausgeldvorauszahlung ca. EUR 2.652,00 davon
umlagefähig ca. EUR 1.673,00,
nicht umlagefähig ca. EUR 537,00,
Rücklagenzuführung ca. EUR 442,00)

Der aktuelle Gesamtrücklagenstand zum 31.12.2024 beträgt
ca. EUR 32.855,87 d. h. anteilig für die Wohnung ca. EUR 854,26.

Energieausweis vom 08.01.2019: V, 105,2 kWh, Heizwerk fossil, Bj. 1983, Anlagentechnik 2006,
Anzahl Wohnungen 7, D







