



## 90429 Nürnberg

# Attraktive Kapitalanlage! Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Nürnberg-Muggenhof



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



**132.000 €**

Kaufpreis

**46 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Oliver Sperl

Tel.: +49 9123 980830

[o.sperl@schweidler-immobilien.de](mailto:o.sperl@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	132.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.06.2018
gültig bis	11.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1963
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wärmewert	142
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	142,00

## Allgemeine Infos

vermietet ✓

## Zustand

Baujahr 1963



## Ausstattung

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Befeuierung

Fernwärme ✓



## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit rund 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (ohne Aufzug) aus dem Jahr 1963 und bietet Kapitalanlegern eine solide vermietete Einheit mit funktionaler Aufteilung und laufenden Mieteinnahmen.

Der großzügige Dielen- und Eingangsbereich bietet Platz für Garderobe und Stauraumlösungen, während Wohn- und Schlafzimmer mit Laminatboden ausgestattet sind. Die in den Wohnbereich integrierte Küche nutzt den vorhandenen Raum sinnvoll und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Von hier aus besteht zudem Zugang zum Balkon, der die Wohnung um einen angenehmen Außenbereich ergänzt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und WC ausgestattet.

Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme; dreifach verglaste Kunststofffenster tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Gemeinschaftlich stehen den Bewohnern außerdem ein Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit dem 01.04.2023 unbefristet vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 435,00 EUR zzgl. Betriebskostenvorauszahlung (entspricht einer jährlichen Nettokaltmiete von 5.220,00 EUR).

Insgesamt handelt es sich um eine solide vermietete Eigentumswohnung mit überzeugender Grundrissgestaltung in gut angebundener Lage. Gerne stehen wir Ihnen unter 09123 / 980 830 für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt im Nürnberger Westen, im Stadtteil Muggenhof. Die Lage überzeugt insbesondere durch ihre ideale Position zwischen der Nürnberger Innenstadt und der Nachbarstadt Fürth, wodurch Sie von kurzen Wegen und einer sehr guten Anbindung in alle Richtungen profitieren. Sowohl die Auffahrt zur A73 als auch die U-Bahn-Station Muggenhof sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine hervorragende Mobilität im Alltag. Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum idyllischen Pegnitzgrund, einem weitläufigen Naherholungsgebiet mit hohem Freizeitwert. Ob entspannte Spaziergänge oder sportliche Joggingrunden entlang der Pegnitzauen – hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Einrichtungen befinden sich in der Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

















