



90443 Nürnberg

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Nürnberg



175.000 €

Kaufpreis

43 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH

Dennis Mats

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	43 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.12.2028
Baujahr (Haus)	1962
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	168.90

Preise & Kosten

Kaufpreis	175.000 €
Hausgeld	270 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Befeuerung

Öl ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Kellerabteil
- modernes Bad
- Balkon
- Aufzug



Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Der helle Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer verfügt über eine ebenso komfortable Raumgröße und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die separate Küche ist kompakt und funktional gestaltet. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher sowohl als attraktive Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen als auch perspektivisch zur Eigennutzung. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt im Umfeld der Immobilie. Darüber hinaus werden in der Wohnanlage bzw. der näheren Umgebung regelmäßig Stellplätze zur Anmietung angeboten.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Gibitzenhof, südwestlich der Innenstadt. Die zentrale Wohnlage überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege in die Nürnberger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltstellen sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus laden verschiedene Grünflächen und Freizeitangebote in der näheren Umgebung zur Erholung ein. Über den nahegelegenen Frankenschnellweg sowie die Südwesttangente besteht eine optimale Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Sonstige Angaben

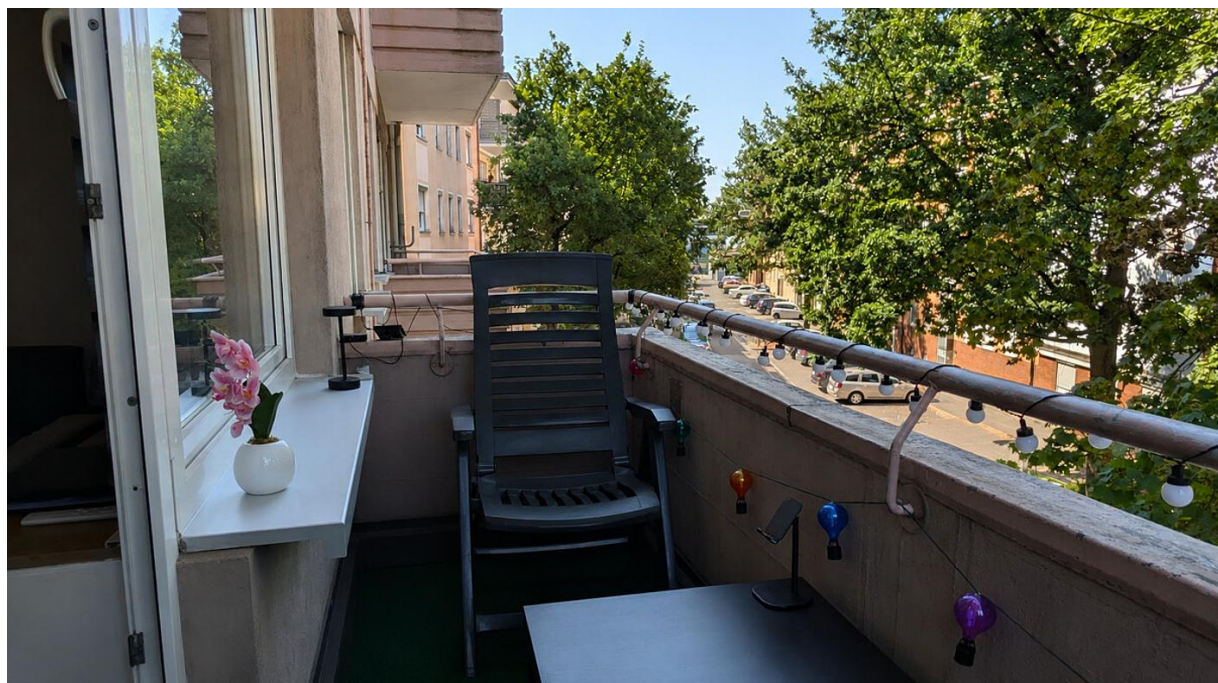
Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 266,00 Euro. Davon sind ca. 68,00 Euro nicht umlagefähig. Die Instandhaltungsrücklage der WEG zum 31.12.2025 beträgt 81.005,37 Euro.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911 – 2477 7500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de











Exposéplan, nicht maßstäblich

Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)

