90439 Nürnberg

HEGERICH: VOLL MÖBLIERT & BALD MIT NEUEM BALKON – EINE ATTRAKTIVE GELEGENHEIT FÜR KAPITALANLEGER

239.000 €
Kaufpreis

65 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Julia Kesmann
Tel.: +49 911 131 605-0
jk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	frei werdend

Zustand

Baujahr	1912
letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Hausgeld	350 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1912
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bad

Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 65m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Geräumiges Schlafzimmer
- Zusätzliches Zimmer – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer
- Separate Küche mit moderner Einbauküche
- Neuer Balkon wird im kommenden Jahr angebracht
- Balkon bereits vollständig bezahlt
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Helle und freundliche Wohnräume
- Besonders interessant für Kapitalanleger
- Gute Voraussetzungen für eine möblierte Vermietung
- Erwerb mit geringem zusätzlichem Einrichtungsaufwand
- Keller
- Gepflegter Innenhof

Beschreibung

Diese Wohnung, welche sich in einem ensemblegeschützem Mehrfamilienhaus befindet, verbindet einen großzügigen Grundriss mit einem besonderen Vorteil für Kapitalanleger: Sie wird komplett möbliert verkauft und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine unkomplizierte Weitervermietung. Einziehen, vermieten und profitieren – hier ist bereits vieles vorbereitet.

Auf ca. 65m² präsentiert sich die Wohnung mit einer angenehmen Raumaufteilung und drei vielseitig nutzbaren Zimmern. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz, um Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander zu verbinden. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und unterstreichen das angenehme Raumgefühl.

Auch das Schlafzimmer überzeugt mit komfortablen Proportionen und viel Platz für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel. Ein zusätzliches Zimmer eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder separates Kinderzimmer. Gerade diese Flexibilität macht die Wohnung sowohl für
unterschiedliche Mieterkonzepte als auch für eine spätere Eigennutzung interessant.Die separate Küche ist bereits mit einer modernen, hellen Einbauküche ausgestattet und bietet neben großzügigem Stauraum alle wichtigen Voraussetzungen für den Alltag. Ein besonderes zukünftiges Highlight befindet sich direkt im Anschluss an die Küche: Im kommenden Jahr wird hier ein neuer Balkon angebracht. Die Kosten hierfür sind bereits vollständig bezahlt, sodass der künftige Eigentümer von dieser Aufwertung profitieren kann, ohne die entsprechende Investition noch selbst tragen zu müssen.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet, während ein separates WC zusätzlichen Komfort im Alltag schafft. Dunkle Bodenbeläge in Holzoptik ziehen sich durch weite Teile der Wohnung und schaffen gemeinsam mit den hellen Wänden ein modernes und zugleich wohnliches Gesamtbild. Besonders spannend ist das Angebot für Kapitalanleger: Die Wohnung wird inklusive der vorhandenen Möblierung verkauft. Vom Wohn- und Essbereich über Schlaf- und Arbeitszimmer bis hin zur ausgestatteten Küche ist bereits eine umfangreiche Einrichtung vorhanden. Dadurch bietet die Immobilie eine interessante Basis für Käufer, die eine Wohnung mit möglichst geringem zusätzlichem Einrichtungsaufwand erwerben möchten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und gut angebundenen Wohnlage in der Nürnberger Südstadt. Das gewachsene und urbane Umfeld zeichnet sich durch kurze Wege, eine vielseitige Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Nürnberger Innenstadt aus. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für alle, die komfortables Stadtleben mit einer guten Erreichbarkeit verbinden möchten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Restaurants und Cafés befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und verschiedene Dienstleistungsangebote sind in der Umgebung vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Verschiedene Bus-, Straßenbahn- und U-Bahnverbindungen sowie der Nürnberger Hauptbahnhof sind schnell erreichbar. Von hier aus bestehen hervorragende Verbindungen innerhalb des gesamten Stadtgebiets sowie in die Metropolregion und darüber hinaus. Auch mit dem Pkw sind wichtige Verkehrsachsen zügig erreichbar.

Die Nürnberger Innenstadt und die historische Altstadt mit ihrem umfangreichen Angebot an Geschäften, Gastronomie, Kultur und Freizeit liegen nur wenige Minuten entfernt. Gleichzeitig bieten verschiedene Grün- und Erholungsflächen im weiteren Umfeld Möglichkeiten für Freizeit und Entspannung.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung aus Zentralität, hervorragender Infrastruktur und hoher Mobilität. Ein attraktiver Wohnstandort für alle, die die Vorzüge des urbanen Lebens und kurze Wege im Alltag zu schätzen wissen.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

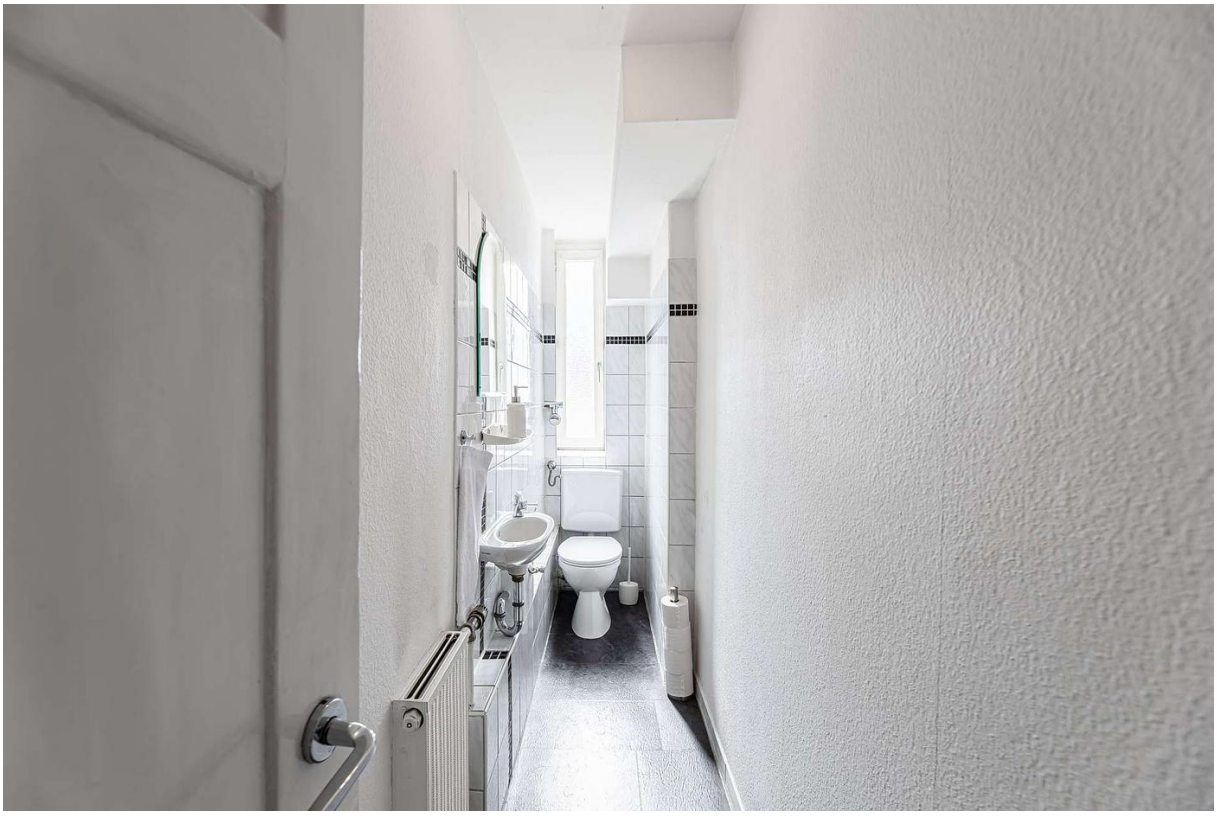
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

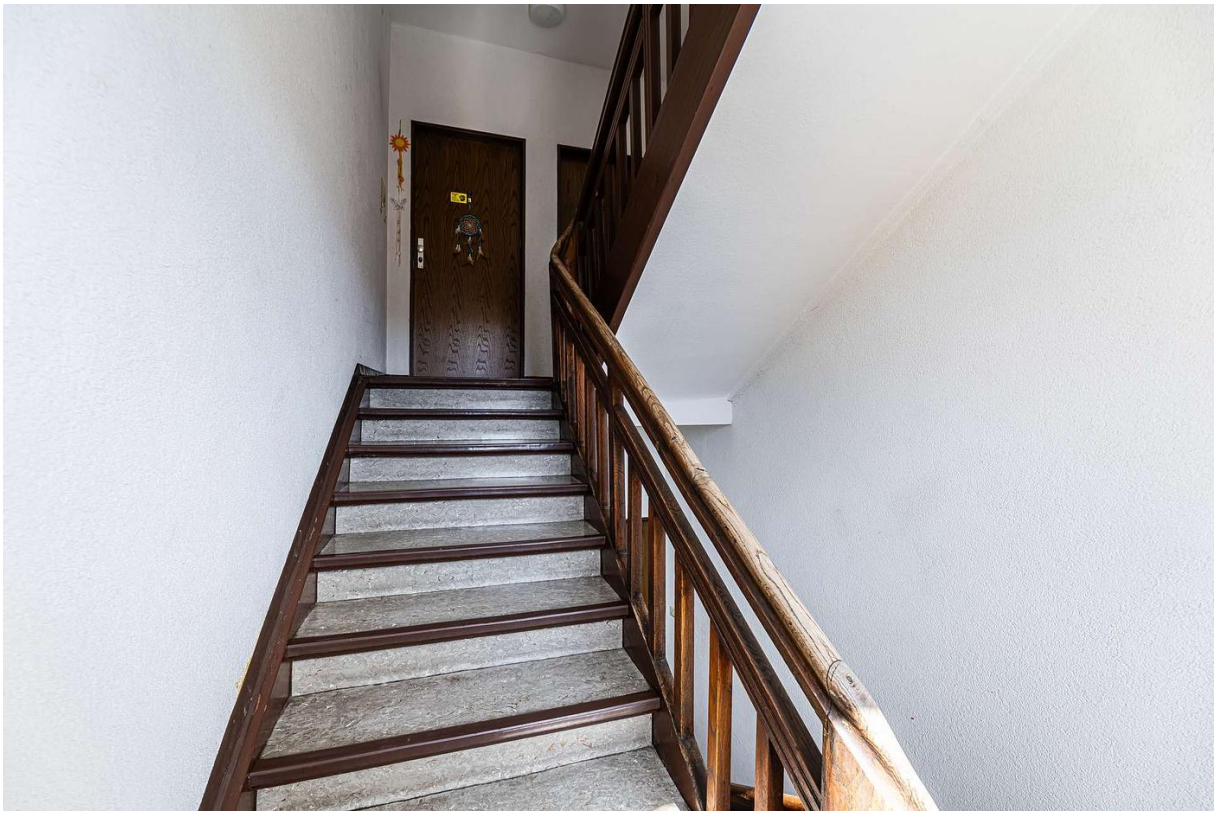
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

ADAM GERHARD
FRISEUR
PEUGEOT





Exposéplan, nicht maßstäblich