



90409 Nürnberg

2x 2-Zimmer ETW Nürnberg Gärten h.d.Veste



284.000 €

Kaufpreis

114 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	284.000 €
Hausgeld	583,63 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.03.2034
Baujahr (Haus)	1976
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	168,90
Primär-Energieträger	Öl

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Bad

Wanne



Befeuerung

Öl



unterkellert

unterkellert

ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket bestehend aus zwei Eigentumswohnungen im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1976. Die Wohnungen befinden sich jeweils im zweiten Obergeschoss links sowie im zweiten Obergeschoss rechts und stellen eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar.

Beide Wohnungen befinden sich im ursprünglichen Zustand des Baujahres und verfügen über einen Westbalkon. Die Holzfenster stammen ebenso wie die innenliegenden Bäder aus dem Baujahr 1976. Auch die elektrische Ausstattung ist mit Schraubsicherungen aus dem Baujahr versehen. Diese Gegebenheiten bieten langfristig interessante Ansatzpunkte für wertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen, die sich positiv auf die Vermietbarkeit und die Miethöhe auswirken können.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet und den Wohnwert für die Mieter erhöht. Beide Einheiten sind derzeit vermietet und generieren laufende Einnahmen. Die monatliche Kaltmiete beträgt für die Wohnung im zweiten Obergeschoss links 270,75 € und für die Wohnung im zweiten Obergeschoss rechts 268,85 €. Die aktuellen Mieten liegen unter dem marktüblichen Niveau, sodass ein Mietsteigerungspotenzial besteht, insbesondere nach moderaten Anpassungen oder zukünftigen Modernisierungen.

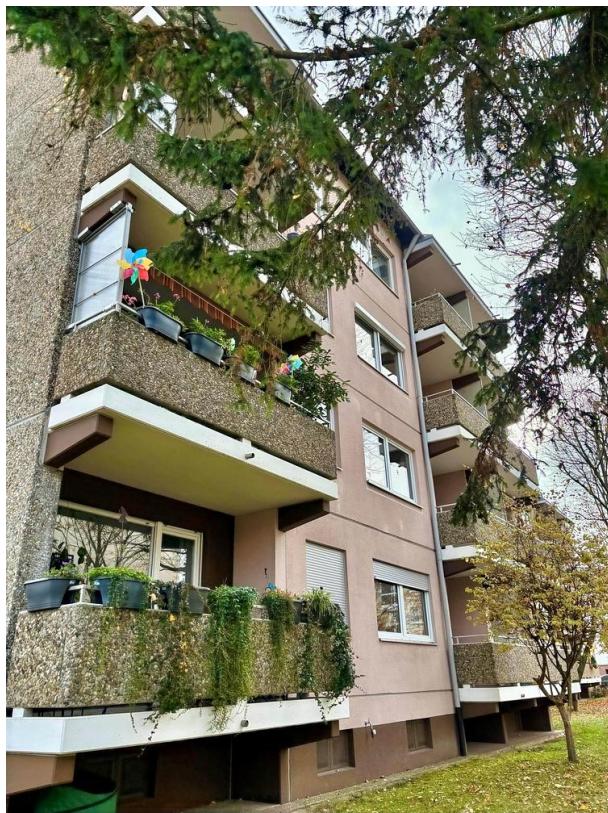
Hier investieren Sie richtig!

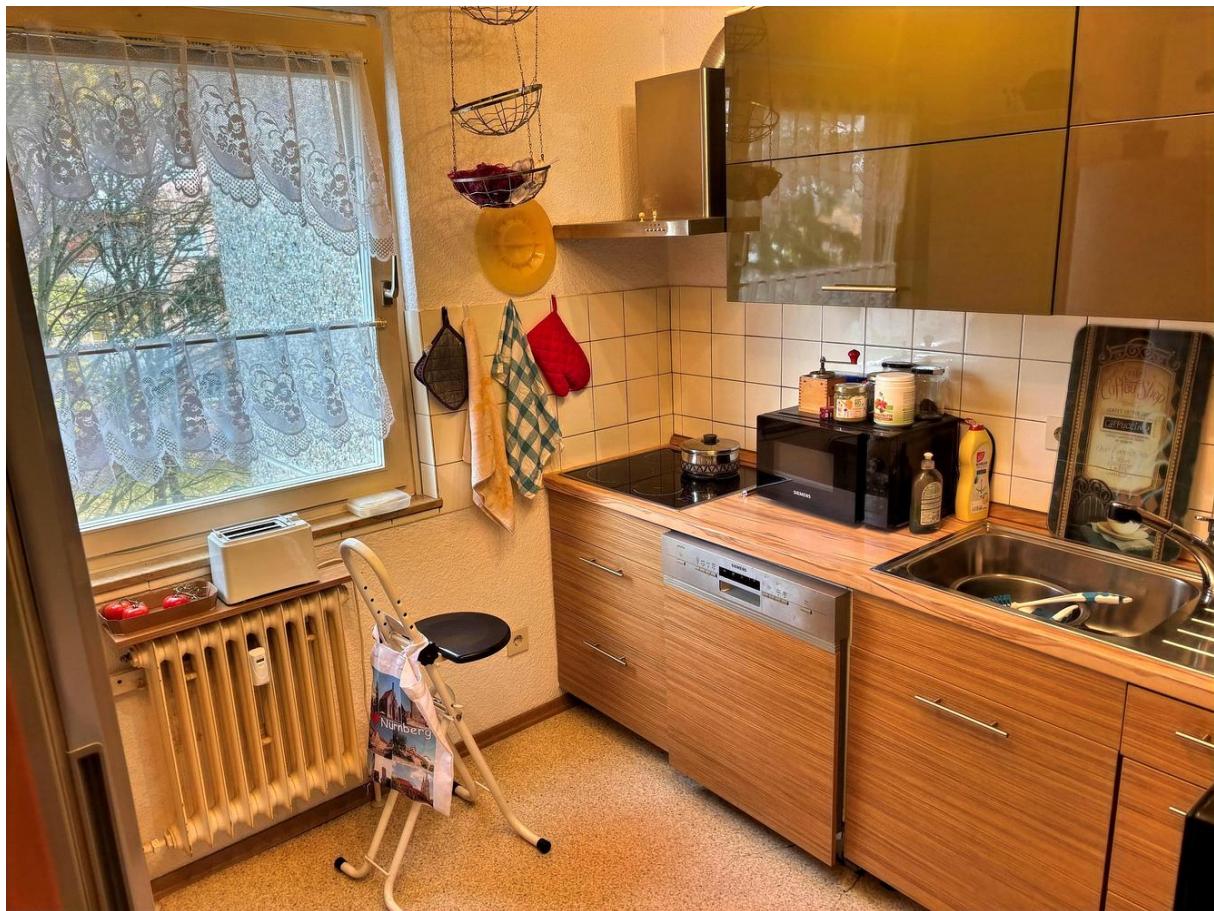
Lage

Die beiden Wohnungen befindet sich im gefragten Nürnberger Stadtteil Maxfeld, einer ruhigen, überwiegend wohnlich geprägten Lage mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar.

Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Einkaufszentren wie das Mercado Nürnberg, die eine umfassende Nahversorgung sicherstellen. Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Grünflächen befinden sich ebenfalls in der Umgebung und machen die Lage besonders familienfreundlich.

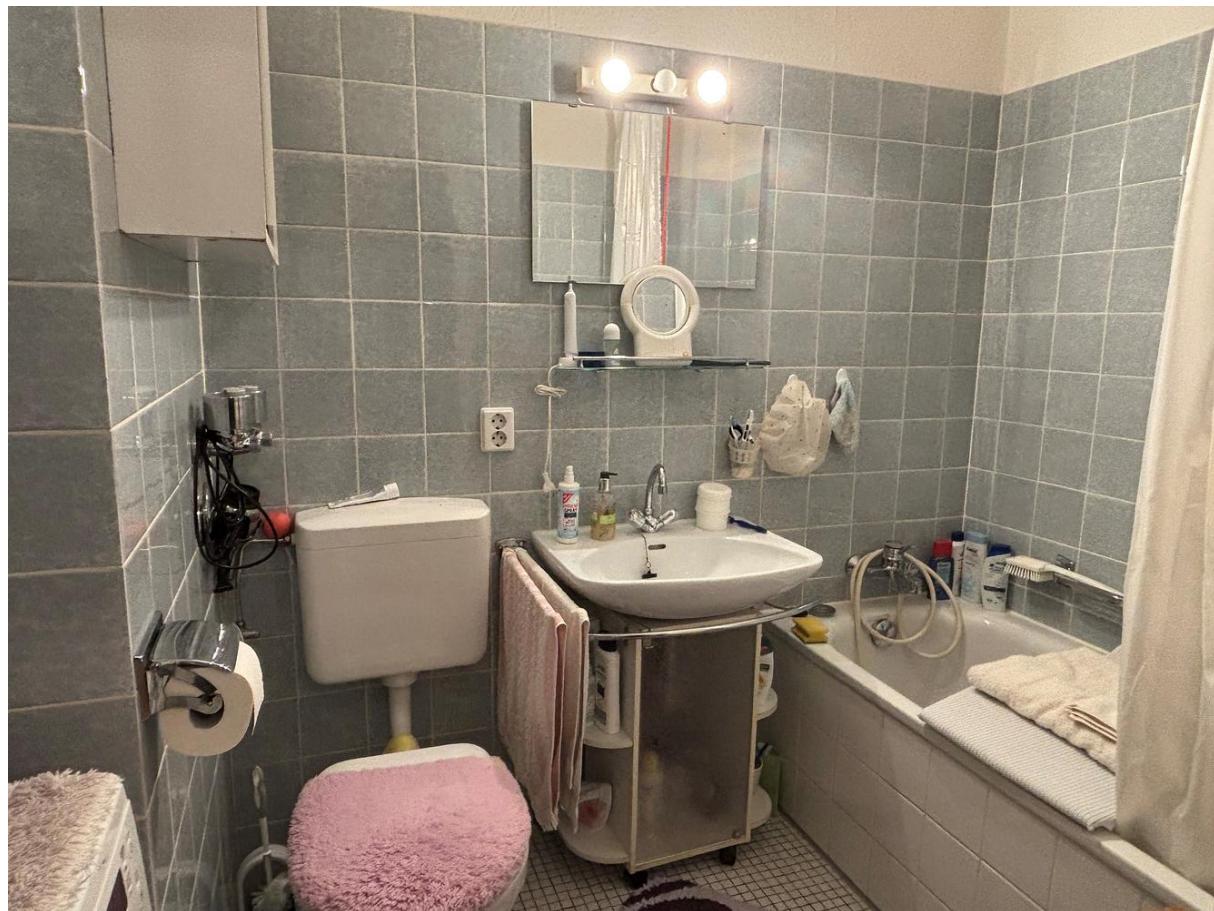
Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, zudem ist die U-Bahnhaltestelle Maxfeld (U3) in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in andere Stadtteile.





















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.



 **Sparkasse
Nürnberg**