



90459 Nürnberg

Solide Kapitalanlage in Nürnberg-Südstadt



209.900 €

Kaufpreis

65,47 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Klaus Meier

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.co
m

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,47 m²
Zimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vereinbarung
--------------	--------------

Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	209.900 €
Hausgeld	264 €
Aussen-Courtage	3,57%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.04.2028
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	102.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist gut und zeitgemäß ausgestattet. Alle Böden sind gefliest.

Die Gartenvorfläche (ca. 42 m²) ist komplett mit Waschbetonplatten belegt und von einer Hecke umfasst.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Eine Einbauküche ist mit im Kaufpreis enthalten.

Gemeinschaftliche Einrichtungen für Fahrräder (oberirdisch) und Trocknen (im Keller) sind vorhanden.

Waschmaschinenanschluss im Bad.

Ein Doppelparker (oben) im Hof kann zusätzlich zu Euro 10.000,00 erworben werden.



Beschreibung

Wir freuen uns Ihnen diese im Jahr 1993 in Massivhausbauweise errichtete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit großer Gartenvorfläche anbieten zu können.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Nürnberger Südstadt. Alle Wohn- und Schlafräume sind nach Süden ausgerichtet.

Das Objekt wird von einer Hausverwaltung betreut.

Mit seinen ca. 65 m² Wohnfläche ist die Wohnung großzügig ausgestattet und verfügt über ein großes Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, separate Küche, WC, großzügiges Bad mit Wanne und Dusche und Flur mit abgetrennter Abstellfläche. Die zur Wohnung gehörende Gartenvorfläche mit Terrasse ist vom Wohn-/Esszimmer und vom Hauszugang aus erreichbar.

Lage

Hier wohnen Sie mitten in der beliebten Südstadt. Das Wohnhaus liegt an einer wenig befahrenen (Fahrrad-)Straße.

Sehr gute Verkehrsanbindung an mehrere Tramlinien (Linien 5,6,10,11). Haltestellen 1-4 Gehminuten entfernt.

Nächste U-Bahn-Haltestelle (U1 - Aufseßplatz) ca. 800m entfernt. S-Bahn (Steinbühl) ca. 1,1 km entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Laufnähe erreichbar.

Sonstige Angaben

Die Wohnung wird vom Eigentümer aktuell selbst bewohnt.

Dieser wünscht sich Erwerber, die ihn zu ortsüblichen Konditionen mindestens noch drei Jahre in der Wohnung als Mieter weiter wohnen lassen. Als Kaltmiete ist monatlich Euro 780,00 angedacht.

Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten beträgt Euro 264,00 Euro und beinhaltet selbstverständlich u.a. den Hausmeisterdienst, die Rücklagen und alle weiteren typischen Kosten rund um eine Wohnanlage.

Diese schlüsseln sich wie folgt auf:

- Zuführung zur Rücklage ca. mtl. Euro 76,00
- Kosten für Heizung/WW ca. mtl. Euro 37,00
- weitere nicht umlegbare Kosten ca. mtl. Euro 61,00.

Vorhandene Rücklage anteilig (Stand 31.12.2024) Euro 5.937,36. Das Haus hat insgesamt 17 Wohneinheiten.

Fazit: Solide Kapitalanlage in der Nürnberger Südstadt und Ihr Mieter ist auch schon da!























