90482 Nürnberg

HEGERICH: Clever investieren – 1-Zimmer-Wohnung in Nürnberg-Laufamholz



145.000 €
Kaufpreis

36 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	36 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	36

Preise & Kosten

Kaufpreis	145.000 €
Kaltmiete	500 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	214 €
Kaufpreis / qm	4.027,78 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,5 % inkl. ges.
Mieteinnahmen ist	6.600 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.12.2017
gültig bis	20.12.2027
Baujahr (Haus)	1995
Energieverbrauchkennwert	151
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Tageslichtbad
- Großzügige Räume
- Kochnische
- Kellerabteil
- Waschmaschinenabstellplatz im Bad
- Gemeinschaftsgarten
- Tiefgaragenstellplatz
- vermietet für 550 Euro Kalt (inkl. TG-Stellplatz)

Beschreibung

Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung in Nürnberg-Laufamholz verbindet einen durchdachten Grundriss, eine gepflegte Ausstattung und eine gefragte Wohnlage mit den Vorzügen einer bereits vermieteten Kapitalanlage. Die ca. 36 m² große Hochparterrewohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1995 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Bereits das helle und ansprechend gepflegte Treppenhaus vermittelt einen positiven ersten Eindruck.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktischer Flurbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank bietet. Von hier aus sind die weiteren Bereiche der Wohnung bequem erreichbar. Das Tageslichtbad präsentiert sich mit zeitlosen weißen Fliesen und ist mit einer Duschbadewanne, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Praktisch: Auch ein Stellplatz für die Waschmaschine ist direkt im Badezimmer vorhanden.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und großzügig geschnittene Wohn-, Schlaf- und Kochbereich. Dank der gelungenen Raumaufteilung lassen sich die unterschiedlichen Wohnbereiche angenehm miteinander kombinieren. Neben einem Bett findet auch eine gemütliche Sofaecke problemlos ihren Platz.
Die integrierte Kochnische ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und fügt sich platzsparend in den Wohnbereich ein. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiges Kellerabteil, das der Wohnung zugeordnet ist. Darüber hinaus stehen im Gebäude entsprechende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der für 10.000 Euro separat zu erwerben ist – ein attraktiver Mehrwert in urbaner Lage.

Interessant für Kapitalanleger: Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit die Möglichkeit, eine bestehende Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen zu übernehmen. Der aktuelle Mieter möchte das Mietverhältnis auch nach einem Eigentümerwechsel gerne fortsetzen. Die derzeitige Kaltmiete beträgt 500 € monatlich zzgl. 50 € für den PKW-Stellplatz.

Dank der guten Infrastruktur sowie der Nähe zu größeren Arbeitgebern und Unternehmen bietet der Standort Nürnberg-Laufamholz attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Eine kompakte und gepflegte Kapitalanlage mit durchdachtem Grundriss, Tiefgaragenstellplatz und bestehendem Mietverhältnis – ideal für Anleger, die in den Nürnberger Immobilienmarkt investieren möchten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in angenehmer und ruhiger Wohnlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Laufamholz. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv ist.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich bequem im näheren Umfeld. Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken und Ärzte sind ebenso gut erreichbar wie Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überzeugt: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter vom Anwesen entfernt. Die S-Bahn-Station ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Zielen in der Region.

Berufspendler und Autofahrer profitieren zusätzlich von der schnellen Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Autobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, sodass auch

umliegende Städte und wichtige Wirtschaftsstandorte bequem angebunden sind.

Ein besonderer Pluspunkt ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Der nahegelegene Laufamholzer Forst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Ruhiges Wohnen, kurze Wege, eine gute Verkehrsanbindung und Natur direkt vor der Haustür – diese Kombination macht Laufamholz zu einer gefragten Wohnlage und unterstreicht zugleich die nachhaltige Attraktivität des Standorts für Kapitalanleger.

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



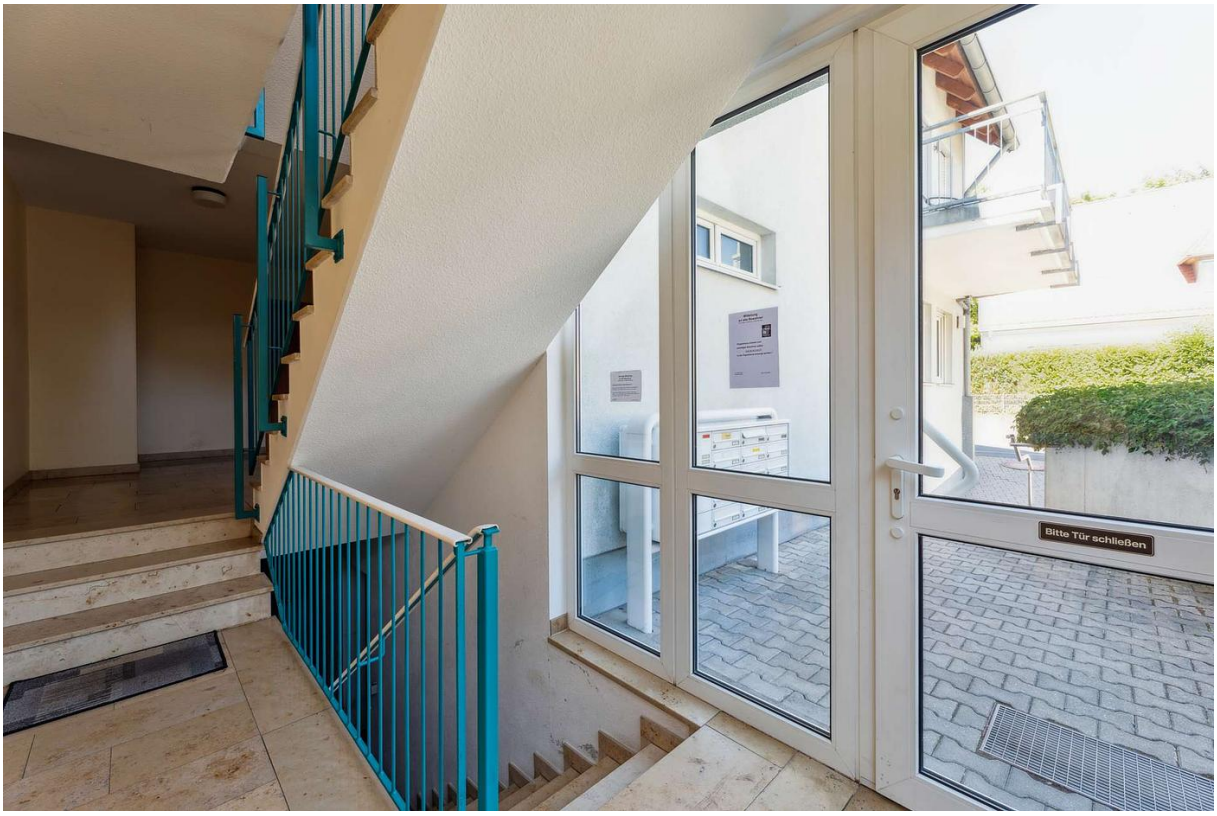











Bitte Tür schließen











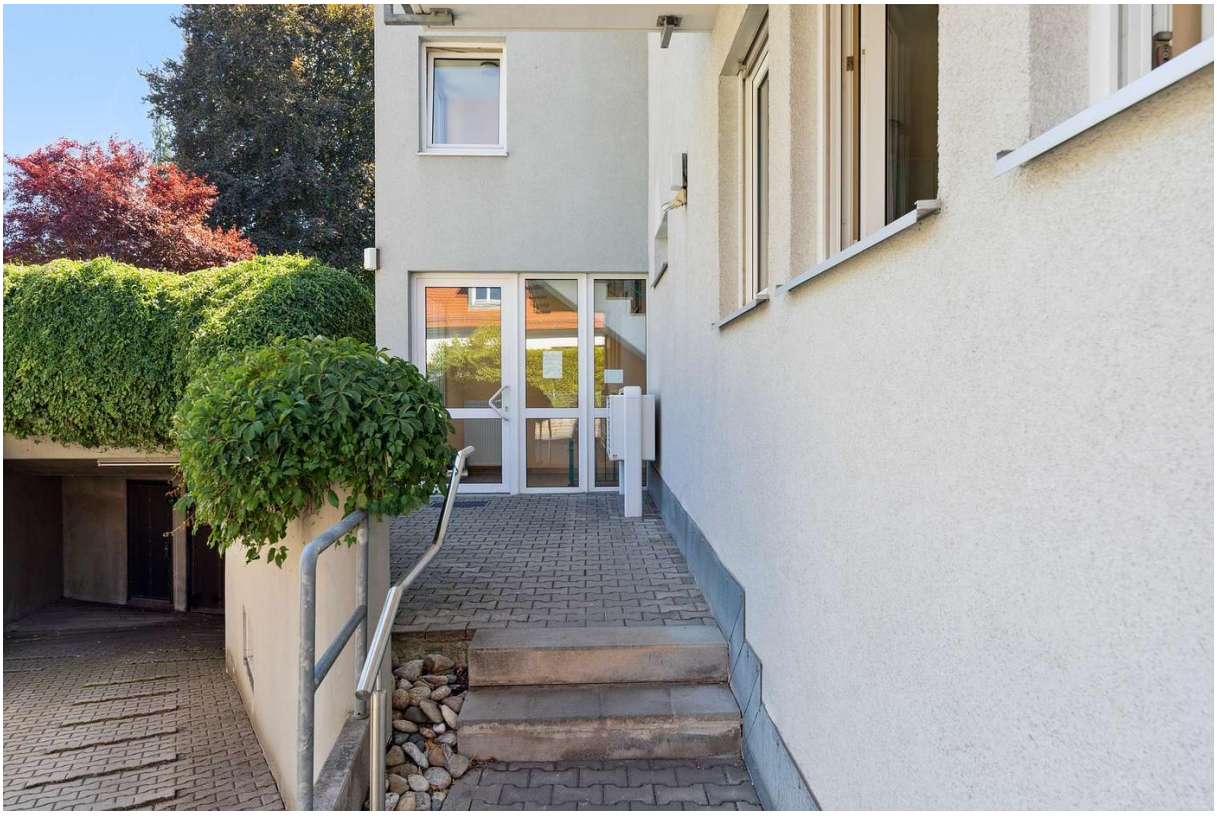


















Exposéplan, nicht maßstäblich