90478 Nürnberg

Vermieteter Altbau in St. Peter mit langfristigem Potenzial

217.500 €
Kaufpreis

79,33 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH
Linda Karoutas
Tel.: 0911 51799903
lk@immonuernberg.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,33 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.12.2024
gültig bis	17.12.2034
Baujahr (Haus)	1913
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Energieverbrauchkennwert	133

Preise & Kosten

Kaufpreis	217.500 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,75 % (inkl. 19

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Ausstattung

Bad		Bodenbelag	
Wanne	✓	Dielen	✓
Fenster	✓	Fliesen	✓

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Gas	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse		unterkellert	
Norden	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Zur Wohnung: Hohe Decken, große Fenster und Holzdielen bringen den typischen Altbaucharakter mit. Die separate Küche ist gut geschnitten und bietet direkten Zugang zum nach Norden ausgerichteten Balkon. Dort öffnet sich der Blick in den grünen Innenhof mit altem Baumbestand.

Weitere Details zu den Wohnungen:
- Gas-Zentralheizung
- großes Tageslichtbad mit Wanne und WaMa-Anschluss
- Balkon nach Norden
- hohe Decken
- teilweise Außenjalousien
- Holzdielen, Fliesen
- langjährig vermietet (mehr als 10 Jahre)

Die Wohnung wird von den Mietern gut gepflegt. Dennoch gibt es einen Sanierungsstau (u. a. Bad, Elektrik, Fenster). Lediglich die Fenster im Wohnzimmer wurden 2023 ausgetauscht.

Aus Rücksicht auf die Mieter zeigen wir nur wenige Innenbilder. Bei einem Besichtigungstermin können Sie sich einen genaueres Bild machen. Termine finden in Abstimmung mit den Mietern statt.

Beschreibung

Wöhrder See, Wöhrder Wiese und Luitpoldhain – Nürnbergs große Naherholungsgebiete sind nur wenige Minuten mit dem Fahrrad von der Eigentumswohnung entfernt. Sie liegt im 4. Obergeschoss eines charmanten Altbaus (BJ 1913) mit typischer Sandsteinfassade. Die Wohnung ist langjährig vermietet – interessant vor allem für Kapitalanleger, die neben den laufenden Mieteinnahmen auch das langfristige Entwicklungspotenzial im Blick haben. Für den Fall eines Mieterwechsels bietet sich die Möglichkeit, die Wohnung zu sanieren und neu am Mietmarkt zu positionieren.

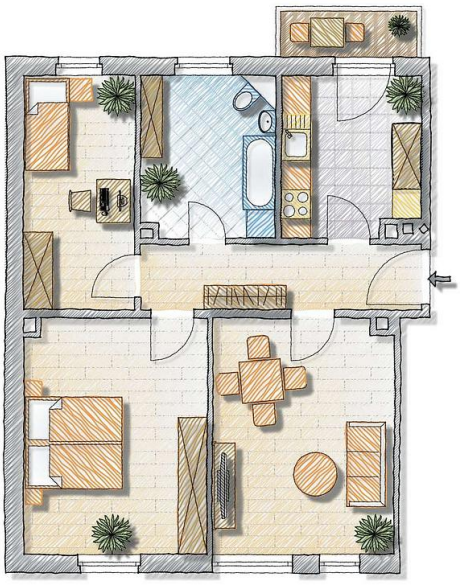
Im Haus stehen zudem eine zweite vermietete Wohnung und das Dachgeschoss zum Komplettausbau zum Verkauf. Bei Interesse schicken wir Ihnen gerne weitere Informationen zu.

HINWEISDie Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnungen ist 2016 erfolgt und die Mietverhältnisse bestanden schon, daher haben die Mieter u. a. Kündigungsschutz (keine Eigenbedarfskündigungen für 10 Jahre ab dem ersten Verkauf möglich).

Lage

Stadtnah wohnen und trotzdem schnell im Grünen sein: Von St. Peter aus erreichen Sie die Altstadt mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten, den Wöhrder See in rund 6 Minuten. Auch der Luitpoldhain, die Wöhrder Wiese und zahlreiche Freizeitangebote liegen ganz in der Nähe. Die Buslinien 43 und 44 bringen Sie schnell zum Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alles für den täglichen Bedarf gibt es ebenfalls im nahen Umfeld.

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!

MAIERER
IMMONÜRNBERG
IMMOBILIENVERTRIEB