91224 Pommelsbrunn

Attraktive 2-Zimmer ETW in Hohenstadt im Markgrafenpark

199.000 €
Kaufpreis

56 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Pascal Preißer
Tel.: 0911 230-3244
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.03.2026
gültig bis	01.03.2036
Baujahr (Haus)	2014
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	82,30
Primär-Energieträger	Gas, Pellets
Wertklasse	C

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2014
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Serviceleistungen

betreutes Wohnen	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓
Pellet	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Keller Nr. 34
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

* monatliche Kaltmiete: 702 €
* monatliches Hausgeld: ca. 250 €
* professionelle Hausverwaltung vorhanden
* etabliertes Konzept des betreuten Wohnens
* ca. 56 m² Wohnfläche
* attraktive 2-Zimmer-Aufteilung
* Terrasse mit angrenzendem Grünbereich
* gehobener und gepflegter Ausstattungsstandard
* eigenes Kellerabteil

Beschreibung

Diese attraktive und bereits vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche befindet sich im angesehenen Markgrafenpark in Hohenstadt. Sie verbindet eine angenehme Ausstattung mit dem Konzept des betreuten Wohnens und stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 702 €, entsprechend einer Jahreskaltmiete von 8.424 €. Damit profitieren Käufer von bestehenden Mieteinnahmen, ohne zunächst einen neuen Mieter suchen zu müssen.
Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 250 €. Für die professionelle Betreuung und Organisation der Wohnanlage ist eine Hausverwaltung bestellt, wodurch sich der Verwaltungsaufwand für den Eigentümer angenehm reduziert.

Herzstück der Wohnung ist der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Die offene Raumgestaltung und die großen Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.
Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Grünbereich. Der geschützte Außenbereich erweitert den Wohnraum und bietet eine attraktive Möglichkeit, die Zeit im Freien zu genießen.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank und fügt sich harmonisch in den durchdachten Grundriss ein.

Das großzügige Badezimmer ist modern und funktional gestaltet. Eine bodengleiche Dusche, ein wandhängendes WC sowie komfortable Bewegungsflächen passen hervorragend zum Konzept des betreuten Wohnens.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten und rundet das Angebot ab.

Der Markgrafenpark in Hohenstadt bietet ein gepflegtes und etabliertes Wohnumfeld. Das Konzept des betreuten Wohnens verbindet eigenständiges Wohnen mit einem auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmten Umfeld.
Für Kapitalanleger ergibt sich daraus eine interessante Kombination aus bestehendem Mietverhältnis, laufenden Mieteinnahmen und professionell verwalteter Wohnanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Markgrafenpark in Hohenstadt, einem Ortsteil der Gemeinde Pommelsbrunn im Nürnberger Land. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Hersbrucker Schweiz verbindet Hohenstadt naturnahes Wohnen mit einer für den täglichen Bedarf sehr guten Infrastruktur.

Ein besonderer Vorteil des Standorts ist die unmittelbare Nähe zum Pegnitztal-Einkaufszentrum (PEZ). Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke sowie medizinische und gesundheitsbezogene Angebote befinden sich damit in kurzer Entfernung und erleichtern die selbstständige Gestaltung des Alltags. Auch eine Bushaltestelle befindet sich direkt im Umfeld des Markgrafenparks.

Darüber hinaus verfügt Hohenstadt über einen eigenen Bahnhof und bietet damit eine gute Anbindung in Richtung Hersbruck und Nürnberg. Dies ermöglicht auch ohne eigenen Pkw eine gute

Mobilität und macht den Standort insbesondere für das Konzept des betreuten Wohnens attraktiv.

Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die abwechslungsreiche Landschaft der Hersbrucker Schweiz lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Der bekannte Fünf-Flüsse-Radweg führt unmittelbar am Gelände vorbei.

N
W
O
Kochen
6,21 m²
Wohnen
22,83 m²
Entrée
4,16 m²
Terrasse
2,84 m²
DU
7,40 m²
Schlafen
11,40 m²
Illustration©immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

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

Capital – MAKLER-KOMPASS – Top-Makler Nürnberg – Höchstwerte für Sparkasse Nürnberg

WirtschaftsWoche – HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS

FOCUS MONEY – FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER – 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut – Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland – Ausgabe 6/2021

BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021

98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkasse Nürnberg