



**90429 Nürnberg**

Gut vermietete 2-Zimmerwohnung mit Riesenterrasse als Anlageobjekt!



**179.000 €**

Kaufpreis

**56,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



**LONGWORTH  
IMMOBILIEN**

**Ihr Ansprechpartner**

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: 004991192380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Hausgeld	215 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. ges.

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.12.2031
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	104.30
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH

#### Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV

### Befeuerung

Gas

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Im Sicherungskasten in der Wohnung sind FI-Sicherungen verbaut.

Doppelverglaste Kunststoff-Fenster und Flachheizkörper durch die gesamte Wohnung.

Maße der Zimmer und der Riesenterrasse:

Eingang/Diele:	1,10 m x 4,31 m = 4,74 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	4,15 m x 3,35 m = 13,90 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	1,72 m x 2,25 m = 3,87 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	5,32 m x 4,48 m = 23,83 m <sup>2</sup>
Küche:	1,71 m x 2,23 m = 3,81 m <sup>2</sup>
Terrasse:	9,75 x 4,47 x 12,46 = 19,33 m <sup>2</sup>
+ 3,04 m x 0,96 m =	2,91 m <sup>2</sup>
+ 2,26 m x 1,45 m =	3,20 m <sup>2</sup>
Fläche Terrasse durch 25 %:	25,44 m <sup>2</sup> : 4 = 6,36 m <sup>2</sup>
Gesamte Wohnfläche:	ca. 56,5 m <sup>2</sup>



## Beschreibung

Hier steht eine gut vermietete Zweizimmerwohnung als Anlage-Objekt zum Verkauf! Die momentanen langjährigen Mieter sollen unbedingt mit übernommen werden. Die Warmmiete liegt momentan bei ca. 630 Euro.  
Die gepflegte Etagenwohnung besticht durch ihre attraktive Lage im begehrten Stadtteil Muggenhof in Nürnberg-West.  
Erbaut im Jahr 1992, vereint diese Immobilie moderne Wohnstandards mit einem soliden Bauwerk. Der Flügel der Wohnanlage, in der diese Wohnung steht, wurde dann 1995 fertiggestellt.

Hier geht es zum virtuellen Rundgang:  
<https://tour.giraffe360.com/c5e2b33688554b27a8e4b4aa49697caa>

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 56,5 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen mit zwei einladenden Zimmern, darunter ein Schlafzimmer und ein großes Wohnzimmer mit zwei Zugängen zum Balkon, den perfekten Rückzugsort zum Wohlfühlen.

Diese Wohnung ist mit all ihrer Besonderheit ein wahres Schnäppchen!  
Die riesige großzügige Terrasse und der Balkon (wurden zu 1/4 auf die Wohnfläche angerechnet) ermöglichen es Ihnen, die Sonne zu genießen und den Tag mit einem herrlichen Ausblick ausklingen zu lassen.

Diese Etagenwohnung befindet sich in einem fünfstöckigen Gebäude und bietet zusätzlich eine Speisekammer mit 0,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup> Größe, ideal für zusätzliche Aufbewahrung.

Mit einem monatlichen Hausgeld von nur 215,00 € erwartet Sie eine organisierte und gepflegte Wohnanlage. Der gepflegte Zustand der Wohnung ist auf die Mieter zurückzuführen, die gerne in der Wohnung leben.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser tollen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

## Lage

Die angebotene Etagenwohnung befindet sich in einer begehrten und zentral gelegenen Wohngegend von Nürnberg, welche durch ihre hervorragende Infrastruktur besticht. Nur etwa 3 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen.

Die U-Bahnverbindungen, die S-Bahnverbindung der Deutschen Bahn und auch die Anbindung zur Autobahn sind herausragend!

Für Pendler und Reisende ist die schnelle Anbindung an die Autobahn, die in nur etwa 1 Kilometern erreichbar ist, besonders vorteilhaft. Familien werden den kurzen Fußweg zu Kindergärten und Grundschulen, die sich jeweils nur ca. 200 Meter entfernt befinden, zu schätzen wissen. Auch weiterführende Bildungseinrichtungen wie Realschulen und Gymnasien sind mit einer Entfernung von nur etwa 2 Kilometern bequem erreichbar.

Durch die Mischung aus Nähe zur Innenstadt und familienfreundlicher Umgebung ist diese Wohnlage sowohl für junge Paare als auch für Familien optimal. Genießen Sie die perfekte Balance aus Urbanität und Lebensqualität in einer der attraktivsten Gegenden Nürnbergs.

## Sonstige Angaben



Die angebotene Etagenwohnung befindet sich in einem der lebendigsten Stadtteile Nürnbergs, nur wenige Kilometer vom pulsierenden Stadtkern entfernt. Diese attraktive Wohngegend besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen. Familien werden die kurze Distanz zu Kindergärten und Grundschulen, die beide in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, besonders zu schätzen wissen. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein, mit einer Autobahn lediglich eineinhalb Kilometer entfernt, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen ermöglicht. Zudem befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der näheren Umgebung, die zur attraktiven Lebensqualität dieses Viertels beitragen.

Insgesamt bietet die Lage der Wohnung eine optimale Balance zwischen urbanem Wohnen und der Erreichbarkeit von Natur- und Erholungsgebieten, die das Stadtbild Nürnbergs prägen.















