



## 90409 Nürnberg

Ihre vermietete Sorglos-Immobilie im  
"Seniorenwohnzentrum max"- Am Stadtpark!



**139.000 €**

Kaufpreis

**28 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**23 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**1**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

#### Sparkasse Nürnberg

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	23 m <sup>2</sup>
Zimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	139.000 €
Hausgeld	272 €
Kaufpreis / qm	4.964,29 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	12.12.2018
gültig bis	11.12.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1998
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	91,60
Primär-Energieträger	Fernwärme

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1998
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei

### Heizungsart

Zentralheizung

### Befeuerung

Fernwärme

### Serviceleistungen

betreutes Wohnen

### Bauweise

Massivbauweise

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss



## Beschreibung

Das Pflegeappartement befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 und ist bequem über einen Aufzug im 1. OG erreichbar. Die 1-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 28m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ca. 23m<sup>2</sup> Nutzfläche

Das Appartement entspricht im Bereich eines Seniorenwohnzentrums dem heute üblichen Standard - mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, wie z. B. Restaurant, Cafe, schön angelegtem Garten - um nur einige Einrichtungen zu nennen.

Der Betreiber des "max – Am Stadtpark", das Sozialnetzwerk Arche Noris e. V., hat sämtliche Appartements mit einem Staffelmietvertrag auf einen Zeitraum von 25 Jahren angemietet. Darüber hinaus besteht eine Verlängerungsoption von 2 x 5 Jahren, so dass Sie sich auch künftig nicht um Vermietungen kümmern müssen.

Im aktuellen Protokoll der Eigentümerversammlung wird über die Verhandlungsergebnisse zum Generalmietvertrag berichtet --> Der Staffelmietvertrag wird weitergeführt ab 2026 - für die Pflegeapartments wird mit einer Miete von 13€/m<sup>2</sup> gerechnet. Eine Erhöhung findet alle 2 Jahre um 3,2% statt.

Die aktuelle Miete beträgt mtl. 710,97 € inkl. Nebenkostenvorauszahlung. Das Hausgeld beläuft sich auf mtl. ca. 272,-- € (inkl. Verwaltung, Rücklage, etc.). 226 € sind davon auf den Mieter umlegbar --> Somit ergibt sich eine Kaltmiete von 484,39 €

Fazit: Hier investieren Sie richtig!

## Lage

Die Immobilie liegt in direkter Nähe zum Nürnberger Stadtpark, einer weitläufigen Grünanlage, die Spazierwegen und Sportmöglichkeiten zur Erholung einlädt. Die ruhige Lage im Grünen bietet eine hohe Lebensqualität, während die Nürnberger Innenstadt dank guter öffentlicher Verkehrsanbindung schnell erreicht ist.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die perfekte Kombination aus Natur und urbaner Anbindung macht diese Immobilie zu einer begehrten Wohnlage.







# 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



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



 Sparkasse  
Nürnberg