

**90455 Nürnberg****2 Zimmer, Süd-Loggia und gefragte Lage –
Dachgeschosswohnung in Nürnberg-Weiherhaus**OERTER
IMMOBILIEN**183.900 €**

Kaufpreis

53,84 m²

Wohnfläche

1418 m²

Grundstücksfläche

2

Zimmer

OERTER
IMMOBILIEN**Ihr Ansprechpartner****Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	53,84 m ²
Grundstücksfläche	1.418 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	183.900 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	247 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.03.2019
gültig bis	24.03.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bad		Bodenbelag	
Wanne	✓	Fliesen	✓
Dusche	✓	Laminat	✓
Befuerung		unterkellert	
Gas	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Zimmer Dachgeschosswohnung auf ca. 54 m²
- Grundstücksfläche ca. 1418 m²
- Baujahr 1993
- Loggia vorhanden
- Derzeit vermietet (Investmentimmobilie)
- Kaltmiete: 610 €, Nebenkosten: 190€, Gesamtmiete: 800 € (Staffelmietvertrag)
- Bestehendes Mietverhältnis seit dem 01.03.2022
- Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und WC
- Laminatboden im Wohnbereich und Fliesen im Badezimmer
- Ausgebauter Spitzboden (Nutzfläche)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fliesen
- Eigenes Kellerabteil
- Gaszentralheizung im Gebäude vorhanden



Beschreibung

Gefragte Wohnlage, durchdachter Grundriss und eine sonnige Süd-Loggia: Diese vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Nürnberg-Weiherhaus verbindet angenehmes Wohnen mit den Vorteilen eines bereits bestehenden Mietverhältnisses.

Auf ca. 53,9 m² Wohnfläche präsentiert sich die Wohnung kompakt, gut aufgeteilt und vielseitig nutzbar. Mittelpunkt ist der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur Süd-Loggia. Hier entsteht ein geschützter Außenbereich mit angenehmer Ausrichtung, ergänzt durch eine elektrische Markise.

Das separate Schlafzimmer bietet eine klare Trennung vom Wohnbereich. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet. Zusätzlichen Raum bietet der ausgebaut Spitzboden, der die vorhandene Wohnfläche sinnvoll ergänzt. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2022 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 610 € zuzüglich 190 € Nebenkosten. Aufgrund des bestehenden Staffelmietvertrags sind weitere Mietanpassungen bereits vertraglich geregelt. Damit besteht von Beginn an ein laufendes Mietverhältnis mit planbarer Mietentwicklung.

Das Wohnhaus wurde 1993 errichtet und wird über eine zentrale Gasheizung beheizt. Es befindet sich auf einem ca. 1.418 m² großen Grundstück.

Besonders interessant ist die Kombination aus gefragter Wohnlage in Nürnberg-Weiherhaus, gut nutzbarem Grundriss, Süd-Loggia und bestehender Vermietung. Damit bietet die Wohnung solide Rahmenbedingungen für Käufer, die Wert auf eine langfristig orientierte Immobilieninvestition in einer etablierten Nürnberger Wohnlage legen.

Käuferprovision: 3,57% (inkl. MwSt) vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Lage

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg-Weiherhaus, einem gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Stadtteil im Süden Nürnbergs. Das Umfeld verbindet ein angenehmes Wohngebiet mit der Nähe zu Grünflächen und einer guten Erreichbarkeit weiterer Stadtteile sowie der Nürnberger Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in Weiherhaus sowie in den angrenzenden Stadtteilen und sind auf kurzen Wegen erreichbar. Kindertagesstätten und eine Grundschule stehen im näheren Umfeld von Weiherhaus und Worzeldorf zur Verfügung. Weiterführende Schulen sind gut an das Nürnberger Verkehrsnetz angebunden.

Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an das Nürnberger Nahverkehrsnetz. Mit dem Auto sind die Südwesttangente, die A73 sowie die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Schwabach gut erreichbar – ein Vorteil insbesondere für Berufspendler.

Der nahe gelegene Main-Donau-Kanal und der Lorenzer Reichswald bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren.

Die dauerhaft attraktive Wohnlage in Verbindung mit einer guten Infrastruktur, Verkehrsanbindung und einem hohen Freizeitwert bietet stabile Rahmenbedingungen für eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage.



Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.

Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500

E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de



















