



## 90471 Nürnberg

Kapitalanlage! 12. OG mit toller Fernsicht! Vermietete 3-Zimmer-ETW mit Südloggia!



**179.000 €**

Kaufpreis

**64,6 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Loggia	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1967
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.09.2018
gültig bis	02.09.2028
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	136
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Bodenbelag

Teppich ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

### Bad

Wanne ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Flur, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer mit Teppichböden
- Südloggia mit toller Aussicht und Abstellraum
- Küche mit Linoleumboden und Fliesenspiegel
- Bad mit Wanne hell gefliest
- Zugang zur Loggia vom Wohnzimmer
- braune Innentüren
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster



## Beschreibung

Die gepflegte Wohnanlage umfasst insgesamt 15 Stockwerke auf die sich 45 Einheiten verteilen. Auf jeder Etage befinden sich drei Wohnungen. Im Jahr 2020 wurde die Fassade mit Wärmedämmung saniert.

Die helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südloggia überzeugt durch ihre schöne Aufteilung. Die Ausstattung stammt größtenteils aus dem Baujahr, die Zustand ist ordentlich. Hervorzuheben ist der außergewöhnliche Fernblick durch die Lage im 12. OG (Aufzug vorhanden).

Die Wohnung ist seit Erstbezug (1965) an die jetzigen Mieter vermietet und kann als Kapitalanlage erworben werden. Die Mieter sind vertraglich unkündbar, das heißt es ist kein Eigenbedarf möglich.

Auf Wunsch der Mieter werden keine Innenaufnahmen veröffentlicht. Vom Zustand der Wohnung kann man sich natürlich gerne bei einer Besichtigung einen Eindruck verschaffen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

## Lage

Langwasser, 7 km südlich der Innenstadt, bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt ist durch die nahe gelegene U-Bahnhaltestelle sowie die Münchener Straße schnell zu erreichen, ebenso die Autobahnanschlussstellen der A73, A6 und A9.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Freizeiteinrichtungen sind in vielfältiger Art vorhanden, ebenso alle Schulsysteme.

## Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung laut Wirtschaftsplan 2025 beträgt rund 305,-- € inklusive Heizkosten. Zum Wohngeld muss noch bis 2029 bzw. 2030 eine Sonderumlage für die Fassade in Höhe von monatlich 379,-- € gezahlt werden.

Für die aufwendige Fassadensanierung, die 2020 abgeschlossen wurde, hat die Eigentümergemeinschaft für die Finanzierung dieser umfangreichen Maßnahme zwei Darlehen mit jeweils 10-jähriger Laufzeit aufgenommen (Fassade 2019, Gerüstbauer 2020).

Die Nettomiete beträgt 576,-- €.









