



90489 Nürnberg

HEGERICH: Gepflegte, vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon - In Nürnberg-Schoppershof - Erbpacht



115.000 €

Kaufpreis

41 m²

Wohnfläche

1,5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	41 m ²
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	193

Preise & Kosten

Kaufpreis	115.000 €
Kaltmiete	400 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	213,48 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	4.800 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.10.2018
gültig bis	24.10.2028
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	143.3
Primär-Energieträger	Öl

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bad

Dusche ✓

Befeuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Guter Wohnungsschnitt
- Großer Eingangsbereich
- Separate Küche
- Balkon Süd-Ost Ausrichtung
- Kellerabteil
- Duschbad inkl. Waschmaschinenanschluss
- Aufzug
- Vermietet seit: 15.01.2023
- Monatliche Kaltmiete: 400 €
- Erpachtvertrag bis: Juni 2064
- Erbpachtzins im Jahr: 349,82 €



Beschreibung

Die hier angebotene 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses von 1965 in Nürnberg-Schoppershof.

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, wodurch die Wohnung bequem erreichbar ist und auch für ältere Bewohner oder Mieter mit eingeschränkter Mobilität gut geeignet ist.

Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss und eine freundliche Atmosphäre. Der Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen kleinen Esstisch. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Das separate Schlafzimmer ist gut geschnitten und lässt sich individuell möblieren. Eine kleine, funktional ausgestattete Küche sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne runden das Raumangebot ab.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerabteil, das praktischen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.

Die Wohnung ist seit 15.01.2023 vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von 400 €.

Damit eignet sich das Objekt ideal als Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag. Die Mietverwaltung erfolgt über die Hausverwaltung, wodurch der laufende Verwaltungsaufwand für den Eigentümer minimal bleibt.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück, dessen Vertrag noch bis Juni 2064 läuft. Der jährliche Erbpachtzins beträgt 349,82 €. Diese Rahmenbedingungen bieten langfristige Planungssicherheit und machen die Immobilie zu einer soliden und kalkulierbaren Investition.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als pflegeleichtes, gut vermietetes Anlageobjekt mit sicherem Ertragspotenzial in gefragter Stadtlage. Durch die gute Anbindung, den Aufzug, den Balkon und die bestehende Mietstruktur eignet sich das Angebot ideal für Investoren, die Wert auf eine nachhaltige und unkomplizierte Kapitalanlage legen.

Lage

Die 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Schoppershof, einer der gefragtesten Wohngegenden östlich des Stadtzentrums. Die Lage überzeugt durch ihre zentrale Position, die hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Haltestelle „Schoppershof“ (Linie U2) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zum Flughafen. Zusätzlich befindet sich die Bushaltestelle „Welserstraße“ in unmittelbarer Nähe, sodass eine flexible Mobilität im gesamten Stadtgebiet gewährleistet ist. Auch für den Individualverkehr ist die Lage ideal: Über die Äußere Bayreuther Straße und den Ring sind alle wichtigen Verkehrsachsen Nürnbergs gut erreichbar.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken liegen ebenso in fußläufiger Entfernung wie verschiedene Cafés, Restaurants und kleinere Boutiquen. Darüber hinaus befinden sich Ärzte und Fitnessstudios im direkten Umfeld.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zum Nürnberger Stadtpark. Dieser lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Auch der Wöhrder



See ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Schoppershof zeichnet sich durch eine zentrale, urbane Wohnstruktur mit einer gelungenen Mischung aus Wohnhäusern, kleineren Geschäften und Bürogebäuden aus. Durch die Nähe zur Innenstadt, zu Universitäten und großen Arbeitgebern ist das Viertel sowohl bei Berufstätigen als auch bei Studierenden sehr beliebt. Die gute Infrastruktur und die kurze Distanz zu kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholung machen die Lage besonders attraktiv.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse









Exposéplan, nicht maßstäblich