



## 90480 Nürnberg

# Attraktive 2-Zimmer in Nürnberg mit Balkon und Blick über die Stadt



**165.000 €**

Kaufpreis

**47 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Domizil GmbH**

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.07.2018
gültig bis	04.07.2028
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	139
Primär-Energieträger	Fernwärme

### Preise & Kosten

Kaufpreis	165.000 €
Hausgeld	244,57 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Herzlich willkommen in dieser charmanten und gepflegten 2-Zimmer-Wohnung im 14. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes mit insgesamt 14 Etagen. Mit einer Wohnfläche von 47 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, was sie auch als Kapitalanlage äußerst attraktiv macht. Sie verfügt über ein innenliegendes Badezimmer und ist mit einer normalen, zweckmäßigen Ausstattung versehen. Ein praktischer Balkon lädt zum Entspannen an der frischen Luft ein und bietet einen einzigartigen Blick über die Stadt Nürnberg.

Die Wohnung ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 417,00 € vermietet, was einen Jährlichen Mietertrag von 5.004,00 € ergibt.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 284,00 € und setzt sich wie folgt zusammen:

- Monatliches Hausgeld: 244,57 €
- Zuführung Rücklage: 39,43 €

Die nicht umlagefähigen Kosten belaufen sich im Jahr auf 502,76 €.

Zu den weiteren Highlights dieser Immobilie gehören:

- Fernwärme für effizientes Heizen
- Ein zuverlässiger Aufzug, der Ihnen den Alltag erleichtert
- Ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und bietet Ihnen folgenden Grundriss:

Eingangsbereich: Ein einladender Eingangsbereich empfängt Sie beim Betreten der Wohnung.

Küche: Direkt rechts vom Eingang befindet sich die separate Küche.

Wohn- und Schlafzimmer: Ein großzügiges Wohnzimmer, sowie ein kompaktes Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und ihren Zugang zu einem großzügigen Balkon bestechen. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

Badezimmer: Ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und der praktischen Möglichkeit, eine Waschmaschine zu installieren, rundet das Angebot ab.

Abstellnische: Eine sehr praktische Abstellnische sorgt für zusätzlichen Stauraum und bringt Ordnung in Ihre Wohnung.

Die Lage in Nürnberg ist hervorragend und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine Immobilie zu investieren, die sowohl als Wohndomizil als auch als lukrative Anlage überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot begeistern!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in der Schöpfstraße 33, im



beliebten Stadtteil Nürnberg. Diese Lage bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Wohnkomfort.

Die Umgebung ist ideal für alle, die die Nähe zur Innenstadt schätzen, aber dennoch einen Rückzugsort in einer gepflegten Wohngegend suchen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in unmittelbarer Nähe und lassen keine Wünsche offen. Für die tägliche Erledigung von Besorgungen ist die Nähe zu Supermärkten und Apotheken von Vorteil.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bushaltestellen und U-Bahn-Stationen, die eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Punkten der Stadt gewährleisten. Die Autobahnen A3 und A73 sind ebenfalls schnell erreichbar, sodass Sie auch mit dem Auto problemlos zu den umliegenden Regionen gelangen.

Für Naturliebhaber bietet der Walderlebnispfad am Valznerweiher und der Dutzendteich erholsame Ausflugsziele, ideal für Spaziergänge, Jogging oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Zusammengefasst bietet diese Lage nicht nur eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Zentrum von Nürnberg, sondern auch eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Perfekt für alle, die das Leben in der Stadt genießen möchten, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.













