



**90480 Nürnberg**

# Großzügige 2-Zimmer Wohnung in Nürnberg -Mögeldorf



**155.000 €**

Kaufpreis

**65 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Domizil GmbH**

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.04.2018
gültig bis	16.04.2028
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	108.6
Primär-Energieträger	Strom

## Preise & Kosten

Kaufpreis	155.000 €
Hausgeld	122,46 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.

## Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

## Zustand

Baujahr	1970
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuuerung

Elektro	✓
---------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Laminat	✓
---------	---

### Fahrstuhl

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



## Beschreibung

### Objektbeschreibung:

Entdecken Sie diese charmante und gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung, die zum Kauf angeboten wird. Mit einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität.

Diese Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes mit insgesamt 5 Etagen. Die Ausstattung ist normal und funktional, was diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Investitionsmöglichkeit macht.

Betreten Sie die Wohnung und genießen Sie das helle und freundliche Ambiente. Die Böden in Diele, Wohn-/ sowie Schlafzimmer wurden mit einem hochwertigen Holzboden ausgestattet. Das Badezimmer wurde mit ansprechenden dunklen Fliesen gestaltet.

Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden, der Ihnen den bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung ermöglicht.

Diese Immobilie ist derzeit vermietet, was sie zu einer attraktiven Option für Kapitalanleger macht. Die monatliche Mieteinnahme belaufen sich auf aktuell 650,00 € und bietet eine gute Rendite. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.03.2024.

Das monatlichen Hausgeld, beläuft sich auf aktuell 141,00 €. Dies umfasst die Instandhaltungsrücklage mit 18,54 € sowie das Hausgeld mit 122,46 €.

Die nicht umlegbaren Kosten belaufen sich auf 384,70 € im Jahr.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Elektro-Heizung, die mit Strom betrieben wird. Dies gewährleistet eine effiziente und unkomplizierte Wärmeversorgung.

### Hinweis zur Erbpacht:

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Erbpachtobjekt. Der vierteljährliche Erbbauzins beträgt 474,62 € ( 1.898,48 € jährlich ) und ist zusätzlich zu den laufenden Nebenkosten zu entrichten. Eigentum an Grund und Boden wird nicht erworben.

Dieses Objekt ist perfekt für Anleger, die eine solide und zuverlässige Investition suchen, oder für Eigennutzer, die eine praktische und gut gelegene Wohnung wünschen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und diese tolle Immobilie persönlich kennenzulernen.

## Lage

Die Schlüterstraße liegt im östlichen Stadtteil Nürnberg-Zerzabelshof, unweit des Naherholungsgebiets Dutzendteich und des Nürnberger Reichswalds. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer ruhigen Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich in direkter Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station „Dutzendteich“ sowie mehrere Buslinien sind schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten auf die A73 sowie in die Nürnberger Innenstadt.





















