90489 Nürnberg

Zwischen Altstadt und Wöhrder See: Kapitalanlage in gefragter Lage



298.000 €
Kaufpreis

78,47 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH
Ricarda Beyer
Tel.: 0911 51799902
rb@immonuernberg.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78,47 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.03.2019
gültig bis	10.03.2029
Baujahr (Haus)	1958
Energieverbrauchkennwert	107.9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl. 19
Garage	€

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad	
Fenster	✓
Wanne	✓

Heizungsart	
Etagenheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse	
Süden	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Bodenbelag	
Parkett	✓
Fliesen	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) des gepflegten Mehrfamilienhauses. Auf rund 78 m² verteilen sich drei gut nutzbare Zimmer, eine separate Küche und ein Tageslichtbad. Das Wohnzimmer öffnet sich zum Süd-Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof. Die Wohnung wurde laufend renoviert und instandgehalten und ist seit 2024 vermietet.

Weitere Details zur Wohnung:
- Gas-Etagenheizung
- separate Küche mit EBK
- Süd-Balkon mit Blick zum begrünten Innenhof
- Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Parkett- und Fliesenboden
- Außenjalousien
- Kellerabteil
- Garage (mit Stromanschluss) im Kaufpreis enthalten
- monatliche Mieteinnahmen: 865 € Kaltmiete/Monat + 75 € Garage

Beschreibung

Altstadt und Wöhrder See in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar, dazu ein gut nutzbarer Grundriss und ein gepflegter Zustand: Diese vermietete Eigentumswohnung in Veilhof bringt vieles mit, was eine attraktive Kapitalanlage ausmacht. Besonders schön ist der üppig begrünte Innenhof des Mehrfamilienhauses – eine kleine Oase mitten in der Stadt. U-Bahn, Tram und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ganz in der Nähe. Damit spricht die Wohnung Anleger an, die auf eine gefragte Lage und langfristige Vermietbarkeit setzen.

Lage

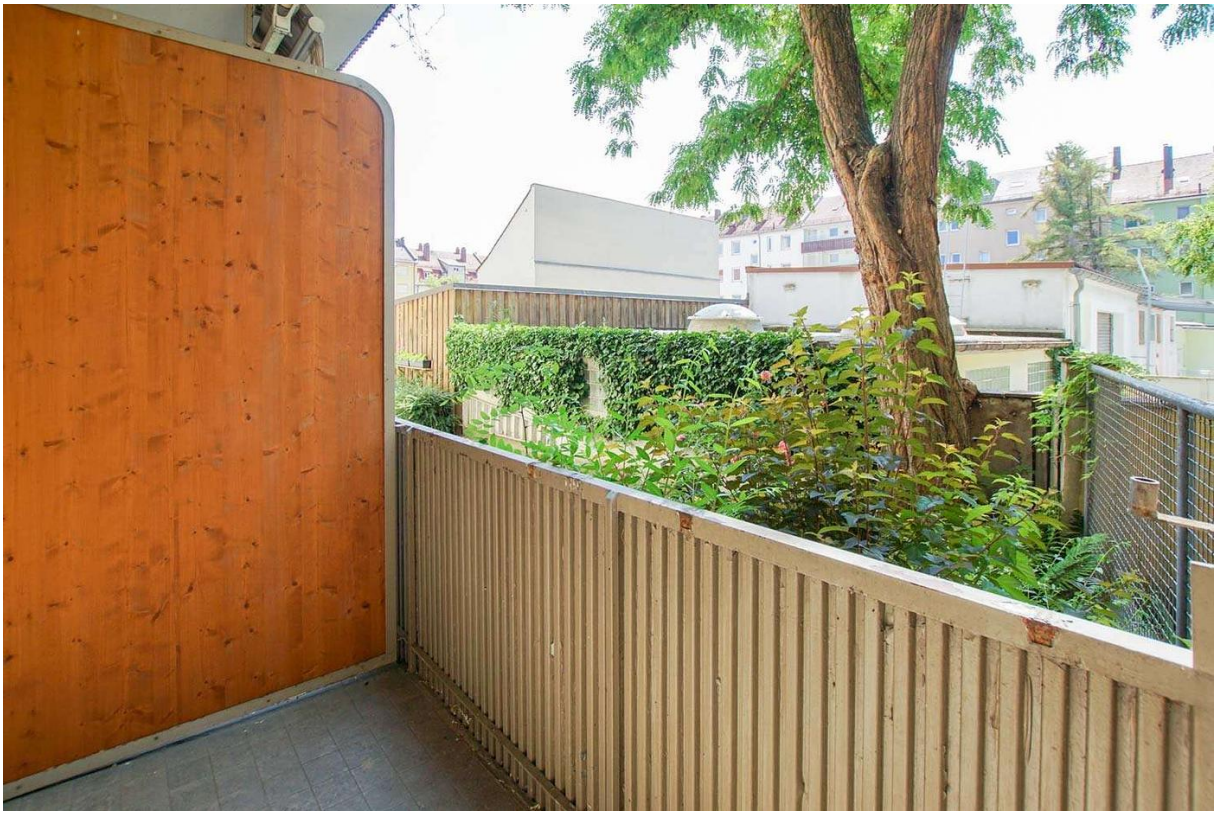
Die Wohnung liegt in Nürnberg-Veilhof – zentral zwischen Altstadt und Wöhrder See. In knapp 10 Minuten sind Sie zu Fuß am Wöhrder See zum Sonnetanken, Joggen und Spazieren; auch die Altstadt erreichen Sie in rund 10 Minuten. Supermärkte, Bäcker, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte befinden sich im direkten Umfeld. Zur nächsten Tram-Haltestelle sind es ca. 5 Gehminuten, zur U-Bahn am Rathenauplatz rund 10 Minuten. Von dort fahren Sie nur zwei Stationen zum Hauptbahnhof und in ca. 10 Minuten ohne Umstieg zum Flughafen. Kurzum: Eine Lage, die kurze Wege im Alltag mit viel Grün verbindet.

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!


IMMONÜRNBERG
IMMOBILIENVERTRIEB







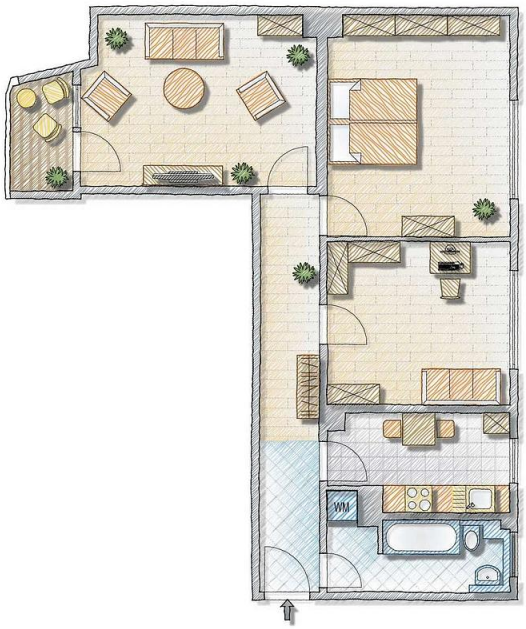









30


WM