



90480 Nürnberg

Helle 1-Zimmer Wohnung in Nürnberg - Mögeldorf mit Erbbaurecht!



85.000 €

Kaufpreis

40,77 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Domizil GmbH

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	40,77 m²
Zimmer	1
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	85.000 €
Hausgeld	84 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1970
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Kunststoff	✓
------------	---

Fahrstuhl

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



Beschreibung

Die helle und gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug in der Schlüterstraße 6 in Nürnberg. Die Wohnung steht leer und kann somit sofort bezogen oder vermietet werden – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Der großzügige Wohn- / Essbereich mit Zugang zum Balkon bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Besondere Lichtdurchflutung erhält die Wohnung durch Ihre äußerst großzügig angelegte Fensterfront.

Ein Highlight ist der großzügige, überdachte Balkon mit Weitblick – ideal zum Entspannen im Freien. Die Beheizung erfolgt über Stromheizung.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein komfortables Dachbodenabteil.

Die Jährlichen nicht umlegbaren Kosten belaufen sich gemäß Wirtschaftsplan 2025 auf monatlich 30,25 € (Jährlich 362,96 €).

Die Instandhaltungsrücklage für die Schlüterstr. 6 beträgt aktuell 88.094,03 €.

Hinweis zur Erbpacht:

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Erbpachtobjekt. Der monatliche Erbbauzins beträgt 118,84 € (1.426,12€ jährlich) und ist zusätzlich zu den laufenden Nebenkosten zu entrichten. Eigentum an Grund und Boden wird nicht erworben.

Der Erbbauzins ist indexgebunden und kann bei entsprechender Entwicklung des Inflationsindex durch den Grundstückseigentümer in mehrjährigen Abständen angepasst werden.

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.

Sonstige Angaben

Rechenbeispiel ohne Berücksichtigung steuerlicher und individueller Faktoren*

- Kaufpreis: 85.000,00 €
- Notarkosten (1,5% vom Kaufpreis): 1.275,00 €
- Grunderwerbssteuer (3,5% vom Kaufpreis): 2.975,00 €
- Maklercourtage (3,57% vom Kaufpreis): 3.034,50 €
- Gesamtkosten: 92.284,50 €



*Das Rechenbeispiel dient lediglich zum Aufzeigen der Investitionsgrößenordnung und der aktuellen marktüblichen Kaufkonditionen. Konkrete Werte sind dem Kaufvertragsentwurf einschließlich der soweit vorhandenen Anlagen zu entnehmen.

Die Firma Domizil GmbH übernimmt für die Angaben des Rechenbeispiels keine Gewähr.

Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Exposéerstellung hin überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird nicht übernommen.













