



90409 Nürnberg

Ihre vermietete Sorglos-Immobilie im "Seniorenwohnzentrum max"- Am Stadtpark!



139.000 €

Kaufpreis

28 m²

Wohnfläche

23 m²

Nutzfläche

1

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	28 m ²
Nutzfläche	23 m ²
Zimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.12.2018
gültig bis	11.12.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1998
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	91,60
Primär-Energieträger	Fernwärme

Preise & Kosten

Kaufpreis	139.000 €
Hausgeld	272 €
Kaufpreis / qm	4.964,29 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1998
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

barrierefrei ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Serviceleistungen

betreutes Wohnen ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss



Beschreibung

Das Pflegeapartment befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 und ist bequem über einen Aufzug im 1. OG erreichbar. Die 1-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 28m² Wohnfläche mit ca. 23m² Nutzfläche

Das Appartement entspricht im Bereich eines Seniorenwohncentrums dem heute üblichen Standard - mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, wie z. B. Restaurant, Cafe, schön angelegtem Garten - um nur einige Einrichtungen zu nennen.

Der Betreiber des "max – Am Stadtpark", das Sozialnetzwerk Arche Noris e. V., hat sämtliche Appartements mit einem Staffelmietvertrag auf einen Zeitraum von 25 Jahren angemietet. Darüber hinaus besteht eine Verlängerungsoption von 2 x 5 Jahren, so dass Sie sich auch künftig nicht um Vermietungen kümmern müssen.

Im aktuellen Protokoll der Eigentümerversammlung wird über die Verhandlungsergebnisse zum Generalmietvertrag berichtet --> Der Staffelmietvertrag wird weitergeführt ab 2026 - für die Pflegeapartments wird mit einer Miete von 13€/m² gerechnet. Eine Erhöhung findet alle 2 Jahre um 3,2% statt.

Die aktuelle Miete beträgt mtl. 710,97 € inkl. Nebenkostenvorauszahlung. Das Hausgeld beläuft sich auf mtl. ca. 272,-- € (inkl. Verwaltung, Rücklage, etc.). 226 € sind davon auf den Mieter umlegbar --> Somit ergibt sich eine Kaltmiete von 484,39 €

Fazit: Hier investieren Sie richtig!

Lage

Die Immobilie liegt in direkter Nähe zum Nürnberger Stadtpark, einer weitläufigen Grünanlage, die Spazierwegen und Sportmöglichkeiten zur Erholung einlädt. Die ruhige Lage im Grünen bietet eine hohe Lebensqualität, während die Nürnberger Innenstadt dank guter öffentlicher Verkehrsanbindung schnell erreicht ist.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die perfekte Kombination aus Natur und urbaner Anbindung macht diese Immobilie zu einer begehrten Wohnlage.







Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

