## 90491 Nürnberg

# Wohnen am Wöhrder See



**220.000 €**
Kaufpreis

**66,77 m²**
Wohnfläche

**2,5**
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Holger Schuberth
Tel.: 0911/230-4111
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 66,77 m² |
| Zimmer | 2,5 |
| Logia | 1 |
| Stellplätze | 1 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 02.01.2018 |
| gültig bis | 01.01.2028 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1993 |
| Energieverbrauchkennwert | 75,00 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 220.000 € |
| Hausgeld | 212 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |
| Mieteinnahmen ist | 5.828,64 € |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| vermietet | ✓ |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1993 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Fernwärme | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Tief-Garage | ✓ |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Teppich | ✓ |
| Linoleum | ✓ |

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

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

## Beschreibung

Diese 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1993 errichteten Mehrfamilienhauses in attraktiver Lage nahe dem Wöhrder See. Das Gebäude verfügt über eine massive, gedämmte Bauweise, einen Aufzug sowie eine Fernwärmeheizung. Sowohl das Haus als auch die Wohnung präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Auf ca. 66,77 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine funktionale Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele und Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist die vom Wohnzimmer aus zugängliche Loggia mit Ausrichtung zum Wöhrder See, die den Wohnraum angenehm ergänzt.

Das innenliegende Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein geräumiger Einbauschrank in der Diele bietet zusätzlichen Stauraum. Die Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung sind mit manuell bedienbaren Rollläden versehen.

Die Bodenbeläge in Wohn- und Schlafzimmer sowie in der Diele sind renovierungsbedürftig. Auch die Elektroinstallation stammt aus dem Baujahr des Gebäudes.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.1995 vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 403,92 € für die Wohnung zuzüglich 40,90 € für den Duplex-Stellplatz, insgesamt somit 444,82 €. Die derzeitige Miete bietet potenzielles Entwicklungspotenzial.

Für die Tiefgarage ist eine Sonderumlage in Höhe von voraussichtlich ca. 13.000 bis 15.000 € angedacht.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in gefragter Lage im Nürnberger Osten und überzeugt durch die Nähe zum Wöhrder See, einem beliebten Naherholungsgebiet mit weitläufigen Uferwegen und Grünflächen. Ob Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren – hier genießen Sie Erholung direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das städtische Straßennetz ist die Nürnberger Innenstadt bequem erreichbar.

Eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und Stadtnähe.





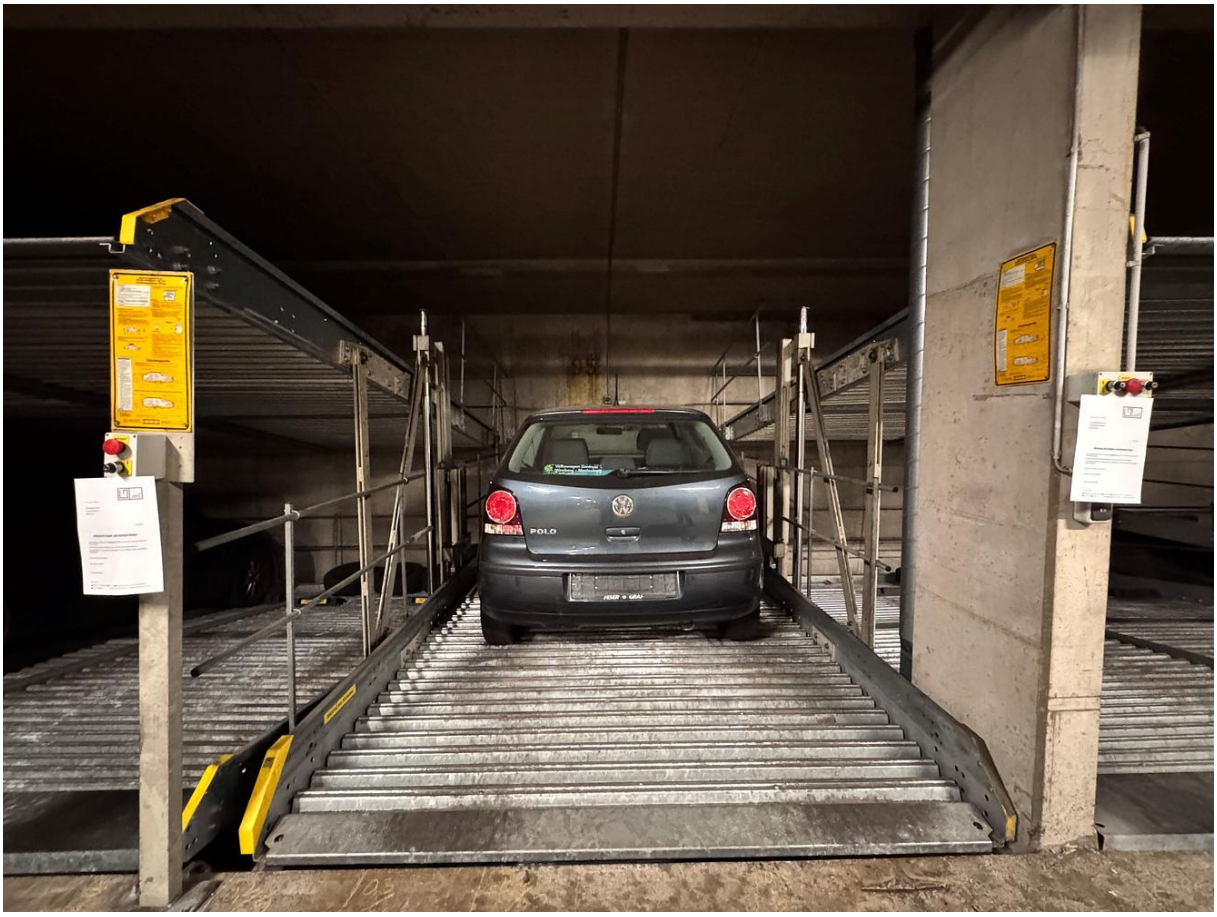





SINGER











Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg