90473 Nürnberg

Kapitalanlage! Sehr gut vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Nürnberg-Langwasser



195.000 €
Kaufpreis

68 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Oliver Sperl
Tel.: 00499123980830
o.sperl@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1957
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.02.2024
gültig bis	18.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1957
Endenergiebedarf	226.80
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	G

Ausstattung

Allgemein

Dachboden	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
Zentralheizung	✓

Bad

Wanne	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses ohne Aufzug und stellt für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar. Auf rund 68 m² Wohnfläche überzeugt sie mit einer durchdachten Raumaufteilung, die eine nachhaltige und gute Vermietbarkeit begünstigt.

Den Mittelpunkt bildet das großzügige Wohnzimmer, das durch den direkten Zugang zum überdachten, sonnigen Balkon eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Küche ist in einem separaten Raum untergebracht und bietet durch ihre Größe optimale Voraussetzungen für eine komfortable Nutzung im Alltag.

Das Schlafzimmer verfügt über vielseitige Stellmöglichkeiten, während sich das helle dritte Zimmer ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer anbietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss.

Positiv hervorzuheben sind zudem die bereits vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen. So wurde der Balkon im Jahr 2025 saniert, während die erneuerten, dreifach verglasten Fenster zu einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard beitragen. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten stehen sowohl im eigenen Kellerabteil als auch im separaten Dachbodenabteil zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller rundet das Angebot sinnvoll ab.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2024 unbefristet vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 800 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung. Vertraglich wurde vereinbart, dass der Vermieter für einen Zeitraum von drei Jahren und neun Monaten ab Vertragsabschluss auf sein Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet; eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter ist damit erstmals zum 29.02.2028 möglich. Für den Mieter gilt die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten. Für Kapitalanleger ergibt sich damit eine gut planbare Vermietungssituation mit verlässlichen Mieteinnahmen.

Insgesamt handelt es sich um eine solide vermietete Eigentumswohnung mit überzeugender Grundrissgestaltung in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage. Gerne stehen wir Ihnen unter 09123 / 980 830 für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorzustellen.

Lage

Die Wohnung liegt im Nürnberger Stadtteil Langwasser. Die Wohngegend zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, zahlreiche Grünflächen sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Die U-Bahn-Haltestelle Langwasser Mitte (U1) ist fußläufig erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt. Unmittelbar in der Umgebung befindet sich zudem das Einkaufszentrum Franken-Center, mit vielfältigen Angeboten. Damit verbindet die Lage ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit den Vorzügen einer sehr guten Nahversorgung und Verkehrsanbindung. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über nahegelegene Bundesstraßen und Autobahnen.
Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit urbaner Angebote bietet hier eine hohe Lebensqualität.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler

Immobilien nicht übernommen werden.
Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!










PARIS



