

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Provisionsfrei: Kapitalanlage in Top-Lage Angebot ohne Makler nur bis Ende April



Objekt-Nr. OM-432798

Wohnung

Verkauf: **283.000 €**

Ansprechpartner:
Ludmilla & Eugen J.

90473 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	79,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	376 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist seit 2020 zuverlässig vermietet.

- Kaltmiete: 730 €
- Nebenkosten: 210 €

Eine Mieterhöhung wurde seit Einzug nicht vorgenommen.

Somit besteht bei Anpassung an das ortsübliche Mietniveau weiteres Entwicklungspotenzial.

Das Mietverhältnis verläuft seit Jahren störungsfrei, die Mietzahlungen erfolgen pünktlich.

Die Mieterstruktur ist ruhig und langfristig ausgerichtet.

Ein Garagenstellplatz wird aktuell separat für 35 € monatlich angemietet.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Einbauküche, welche im Kaufpreis enthalten ist und einen zusätzlichen Investitionsaufwand für den Erwerber vermeidet.

Das modernisierte Badezimmer ist mit Badewanne sowie separater Dusche ausgestattet und bietet damit sowohl Komfort als auch Vermietungsattraktivität für unterschiedliche Zielgruppen.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Keine Makleranfragen!

Lage

Die Wohnung befindet sich in gefragter Wohnlage von Nürnberg-Langwasser – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden.

Direkt vor der Haustür beginnen weitläufige Grünflächen und die Parkanlage Langwasser, die zu Spaziergängen, Sport und Erholung einlädt. Die Umgebung ist geprägt von viel Freiraum, gewachsenem Baumbestand und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet:

- U-Bahn-Station fußläufig erreichbar
- Mehrere Busverbindungen in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Anbindung an die Nürnberger Innenstadt
- Gute Erreichbarkeit der Autobahn

Im direkten Umfeld befinden sich:

- Kindergärten und Schulen
- Ärzte und Apotheken
- Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten
- Gastronomie und Dienstleister

Besonders attraktiv für Familien ist der neu gestaltete Erlebnisbereich am Langwasser Rodelberg mit modernen Spiel- und Freizeitflächen.

Die Kombination aus naturnaher Umgebung, vollständiger Nahversorgung und optimaler Verkehrsanbindung macht diese Lage dauerhaft gefragt und sorgt für eine hohe Vermietungssicherheit.

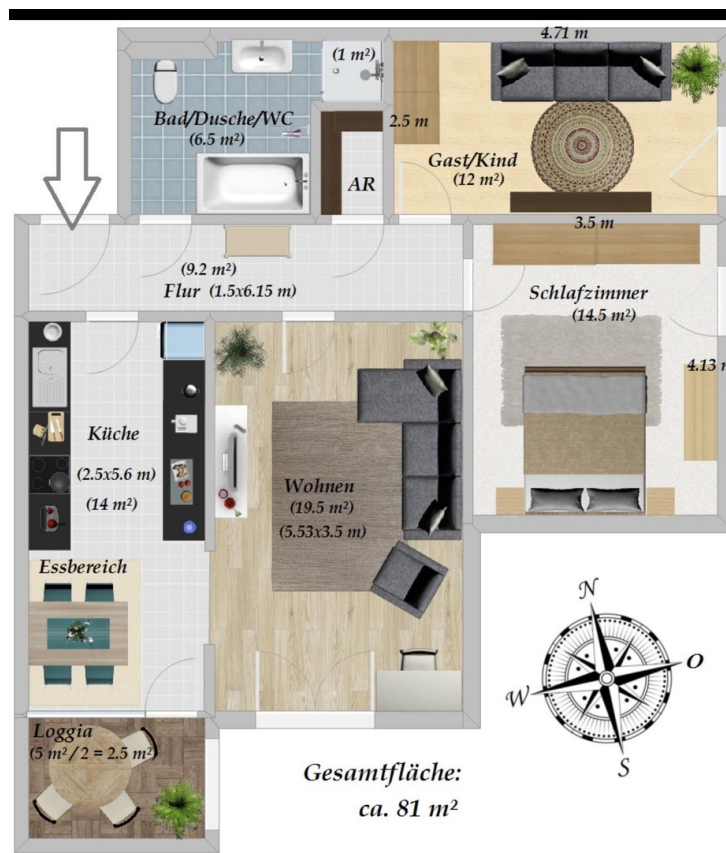
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



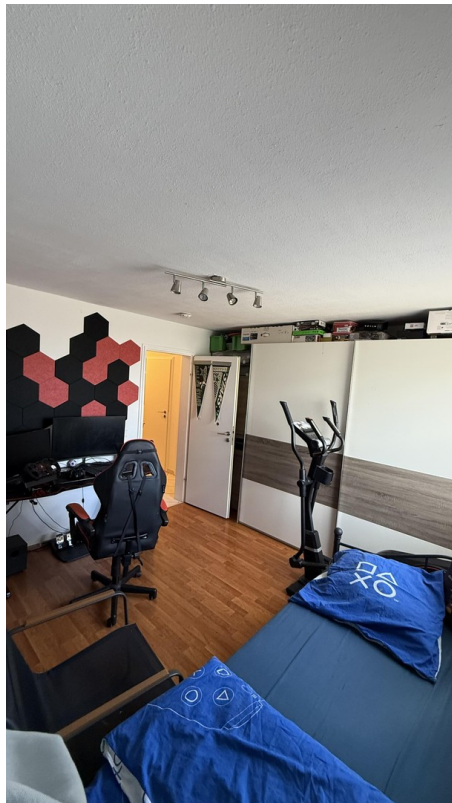
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

