

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**Solide Kapitalanlage – vermietete 2-Zimmer-Wohnung
59 m², Staffelmietvertrag, Loggia, Aufzug & TG**



Objekt-Nr. OM-432817

Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

90431 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	342 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und seit 2023 vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 59 m². Die Wohnung verfügt über einen funktionalen, gut geschnittenen Grundriss sowie eine angenehm belichtete Loggia, die den Wohnwert zusätzlich erhöht.

Die Immobilie eignet sich ideal als Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und langfristigem Entwicklungspotenzial. Durch den bestehenden Staffelmietvertrag mit jährlicher Mietanpassung profitieren Eigentümer von planbaren Einnahmesteigerungen.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 59 m²
- Vermietet seit: 2023
- Staffelmietvertrag mit jährlicher Erhöhung
- Monatliche Kaltmiete: 677,49 €
- Hausgeld: 342 €
- Loggia vorhanden
- Kellerabteil & Fahrradkeller
- Tiefgaragenzugang
- Renoviert 2023

Energieausweis

- Energieeffizienzklasse: D
- Energieverbrauchskennwert: 123 kWh/(m²·a)

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 15.000 € zusätzlich erworben werden.

Unterlagen / Sonstiges

Relevante Objektunterlagen, einschließlich des Energieausweises sowie der letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen, liegen vor und können nach Absprache eingesehen werden.

Zustand / Ausstattung

Vor Einzug des aktuellen Mieters wurden im Jahr 2023 Renovierungsarbeiten durch ein Fachunternehmen durchgeführt. Dabei wurden Malerarbeiten ausgeführt sowie die Bodenbeläge erneuert, sodass sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand befindet.

Das Badezimmer entspricht dem Baujahr der Immobilie und bietet bei Bedarf zukünftiges Modernisierungspotenzial.

Die Wohnung stellt eine solide Kapitalanlage mit stabiler Vermietungssituation dar und bietet gleichzeitig eine interessante Perspektive zur späteren Eigennutzung.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Infrastruktur:

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

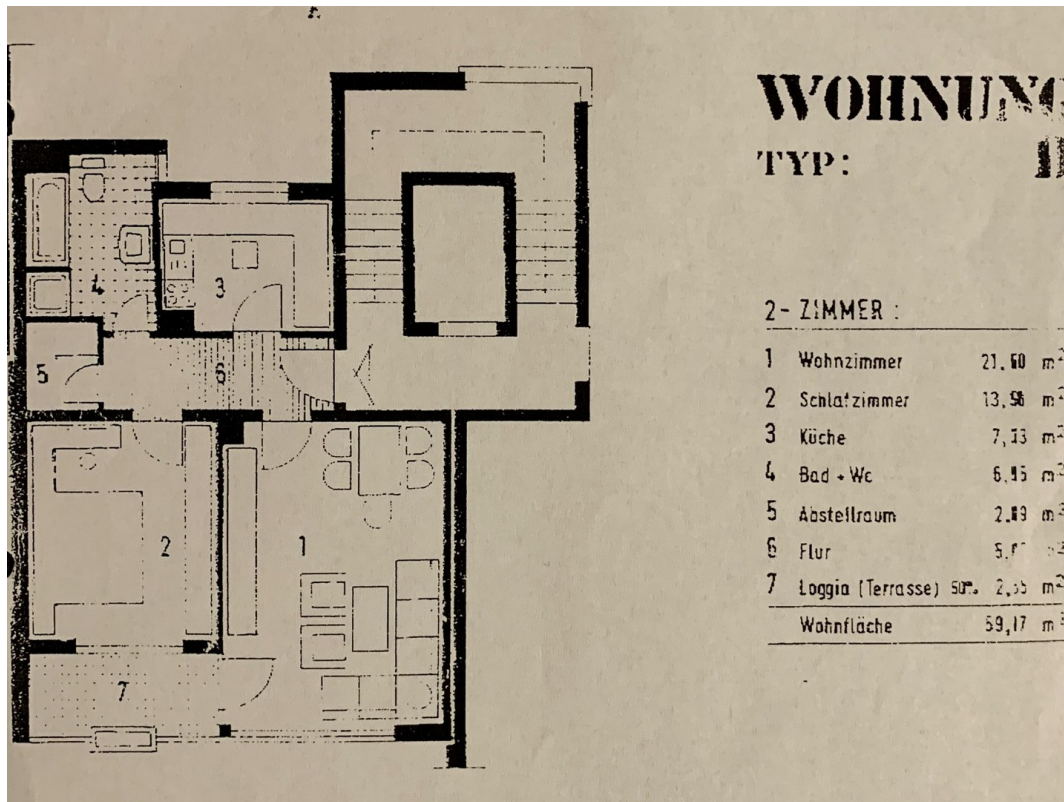
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



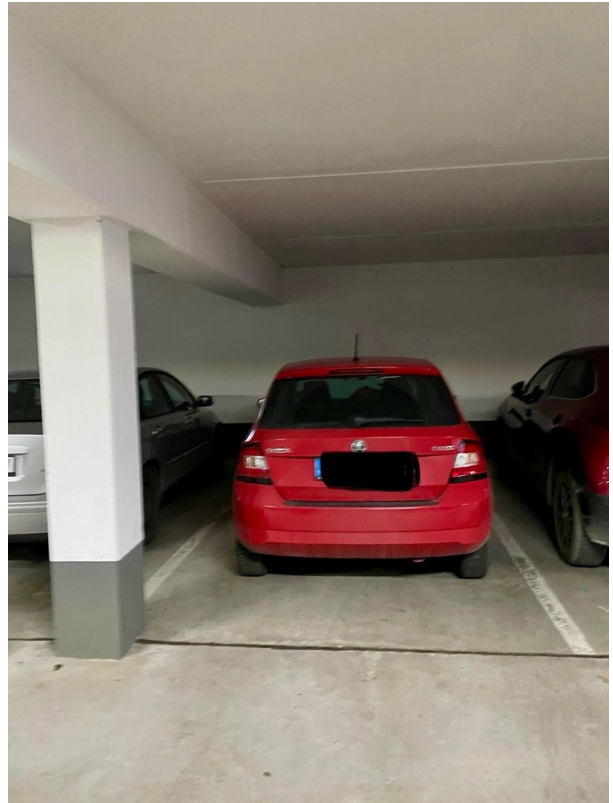
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

