



90449 Nürnberg

Eigenbedarfskündigung ist ausgeschlossen - Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon



155.000 €

Kaufpreis

61 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

ImmoService GmbH VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Serdal Koch

Tel.: 0911 - 23 55 69 -15

info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	155.000 €
Hausgeld	189 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.12.2027
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	159.30
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuernng

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Die Wohnung ist vermietet seit 2001. Der attraktive Kaufpreis erklärt sich unter anderem dadurch, dass die Wohnung für ca. 2.500,00 €/m² angeboten wird und an eine alleinstehende Person vermietet ist. Der Verkäufer möchte nicht, dass der zukünftige Käufer dem Mieter wegen Eigenbedarf kündigt.

Eine Eigenbedarfskündigung ist nicht im Interesse des Verkäufers.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das 1973 erbaut wurde. Sie befindet sich im 1. Stock und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen, der jeweils zwischen den Etagen hält.

Alle Wohnräume sind über den zentralen, geräumigen Flur zugänglich, in dem auch ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe vorhanden ist.

Rechts vom Eingang befindet sich das ca. 21,00 m² große Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon. Am Ende des Flures liegt das komfortabel geschnittene Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zum Balkon bietet.

Der Südbalkon hat eine Länge von ca. 9,50 Metern und eine Fläche von ca. 13,00 m². Davon sind 6,50 m² in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. In den warmen Monaten können Sie hier bis in die späten Abendstunden die Sonne genießen.

Die großen Fensterelemente im Wohnraum sorgen für viel Tageslicht und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuelle Einrichtung. Das Wohnzimmer misst ca. 21,00 m².

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet. Obwohl es eher klein ist, bietet es den Vorteil, dass das WC separat untergebracht ist.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstell- und Trockenraum.

Das monatliche Hausgeld beträgt 189,00 € und setzt sich wie folgt zusammen:

Umlagefähige Nebenkosten: 112,00 €
Nichtumlagefähige Nebenkosten: 77,00 €
(inkl. Rücklagenanteil von 38,00 €)

Ein TG-Stellplatz ist separat für 35,00 € vermietet.

Die monatliche Miete für die Wohnung inklusive Nebenkosten und einem Tiefgaragenstellplatz beträgt 450,00 €.

Tiefgaragenstellplätze:

Zusätzlich zur Wohnung können zwei Tiefgaragenstellplätze für je 15.000,00 € erworben werden, was jedoch keine Bedingung ist. Die Stellplätze befinden sich in der gegenüberliegenden Wohnanlage. Das jährliche Hausgeld für einen Stellplatz beträgt 200,00 €.

Lehnen Sie sich bequem zu Hause zurück und besichtigen Sie die Immobilie vorab virtuell.

<https://app.immviewer.com/portal/tour/3091648>

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.



Lage

Die Wohnung befindet sich im etablierten Stadtteil Röthenbach. Der Gebäudekomplex liegt in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Station Röthenbach.

Das Röthenbacher Einkaufszentrum mit sämtlichen Läden des täglichen Bedarfs sowie der Anschluss an das öffentliche Nahversorgungssystem mit Bus und U-Bahn sind fußläufig erreichbar. Auch der Autobahnanschluss, bzw. der Frankenschnellweg sind mit dem Auto schnell zu erreichen.



967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten



361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten



11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE
UND KOSTENLOS
WERT ERMITTELN.**

































Illustration © ImmoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich