



90429 Nürnberg

HEGERICH: Lichtdurchflutet - Modern - Zeitlos Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Gostenhof!



HEGERICH
IMMOBILIEN

265.000 €

Kaufpreis

48,32 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cg@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	48,32 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
Mieteinnahmen ist	7.620 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.06.2024
gültig bis	03.06.2034
Baujahr (Haus)	2010
Endenergiebedarf	61,5
Primär-Energieträger	Fernwärme
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	76
Wertklasse	C

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2010
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Tageslichtbad mit Dusche
- Tiefgaragenstellplatz
- Lichtdurchflutete Wohnatmosphäre
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden
- Vermietet
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- 2x Ost-Balkone



Beschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2014 erbauten Mehrfamilienhauses.

Mit Hilfe des Aufzuges, der einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht, gelangen Sie bequem in die hier angebotene Einheit.

Diese überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² bietet sie ein komfortables Zuhause in einer gefragten Wohnlage. Zuerst gelangen Sie in den gut durchdachten Flur, welcher geschickt alle Räumlichkeiten der Wohnung verbindet.

Der großzügige Wohnbereich ist der ideale Ort zum Entspannen und bietet Platz für allerlei Möbel. Zudem befindet sich hier auch die offene Küche. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Küchenutensilien sowie auch für eine einladende Sitzecke, um Mahlzeiten in angenehmer Atmosphäre zu genießen.

Angrenzend hierzu gelangen Sie direkt zum großzügigen Balkon mit Ost-Ausrichtung, der viel Tageslicht bietet und ideal für entspannte Morgenstunden oder den ersten Kaffee des Tages ist.

Dank der bodentiefe Fenster in jedem Zimmer, sind die Räume hell und freundlich gestaltet.

Das Schlafzimmer bietet viel Platz für einen schönen Kleiderschrank und ein gemütliches Bett. Hier grenzt ebenfalls ein Ost-Balkon an.

Das Tageslicht-Badezimmer wurde in weiß und anthrazit gefliest und beeindruckt mit modernem Design und hoher Funktionalität. Es bietet nicht nur Komfort, sondern auch eine ansprechende Optik.

Zudem gehört ein breiter Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil zur Wohnung, wodurch zusätzlicher Stauraum gewährleistet ist.

Die Wohnung ist seit dem 13.06.2016 solide vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 635 €, was sie besonders für Kapitalanleger interessant macht.

Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – diese neuwertige Wohnung überzeugt durch Lage, Ausstattung und langfristiges Vermietungspotenzial.

Lage

Die Wohnung befindet sich in im gefragten Nürnberger Stadtteil Gostenhof, einem urbanen und gut angebundenen Viertel westlich der Innenstadt. Diese zentrale und dennoch ruhige Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Station „Bärenschanze“ (U1) ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Restaurants. Zudem sorgen Cafés und Bars für eine lebendige Nachbarschaft. Für Erholung und Freizeitaktivitäten bieten sich der nahegelegene Pegnitzgrund sowie verschiedene Parks und Grünflächen an. Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist ebenfalls optimal: Die Autobahn A73 ist in wenigen Minuten erreichbar, was insbesondere Berufspendlern zugutekommt. Dank der attraktiven Lage in einem aufstrebenden Stadtteil mit hoher Nachfrage bietet diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.



Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse









Exposéplan, nicht maßstäblich