



90441 Nürnberg

Hegerich: Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage in Schweinau!



122.000 €

Kaufpreis

38 m²

Wohnfläche

1

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-13

jk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	38 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,5 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr 1968

Preise & Kosten

Kaufpreis	122.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3.57
Mieteinnahmen ist	5.400 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.11.2018
gültig bis	21.11.2028
Baujahr (Haus)	1968
Energieverbrauchskennwert	114,7
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- dauerhaft vermietet seit 2008
- großzügiger Süd-Balkon
- Holzfenster (2-fach-verglast)
- heller Wohnbereich
- Bad mit Wanne, Waschbecken und Toilette
- Kellerabteil
- Laminatboden
- direkte U-Bahn-Anbindung (150m)



Beschreibung

Diese attraktive, vermietete 1-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihren durchdachten Grundriss. Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich bietet viel Flexibilität und wird durch großzügige Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet, wodurch eine angenehme und helle Wohnatmosphäre entsteht.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige nach Süden ausgerichtete Balkon, der direkt an den Wohnbereich anschließt und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das Badezimmer ist mit türkisblauen Fliesen und einer Badewanne ausgestattet, was zeitlose Funktionalität bietet.

Zur Wohnung gehört ein wertvoller Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen bequeme und sichere Parkmöglichkeiten bietet – ein großer Vorteil in einer zentralen Lage.

Die Wohnung ist seit 2008 dauerhaft an einen zuverlässigen und sympathischen Mieter vergeben, der großes Interesse an einem Verbleib in der Wohnung hat. Die monatliche Kaltmiete für die Wohnung und den Stellplatz beträgt € 450,00.

Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf € 160,00 (inklusive Rücklagenbildung und Heizkostenvorauszahlung), wovon ca. € 90,00 auf den Mieter umlegbar sind.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Schweinau.

Schweinau ist ein lebendiger Stadtteil im Südwesten von Nürnberg, der sich durch eine angenehme Mischung aus städtischem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre auszeichnet. Der Stadtteil verbindet Tradition und Moderne: Historische Gebäude und charmante Altbauten treffen auf moderne Wohnanlagen, Gewerbeflächen und Grünbereiche.

Das besondere Highlight ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere durch die U-Bahn-Linie U2 (Hohe Marter), die den Stadtteil direkt mit der Nürnberger Innenstadt, dem Hauptbahnhof und dem Flughafen verbindet. Die U-Bahn-Station liegt nahezu vor Ihrer Haustür: Nur 150 Meter Fußweg trennen Sie von der nächsten Fahrt ins Zentrum oder zu anderen Zielen in der Region.

Durch die tolle Anbindung, ist Schweinau ein idealer Standort für Stadtliebhaber, Pendler sowie für alle, die flexibel und umweltfreundlich unterwegs sein möchten.

Zusätzlich gibt es mehrere Buslinien, die Schweinau mit den umliegenden Stadtteilen verknüpfen. Auch Autofahrer profitieren von der Nähe zur Südwesttangente, die eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

Neben der verkehrstechnischen Infrastruktur bietet Schweinau zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Grünanlagen laden zum Entspannen und Erholen ein, während kleinere Cafés und Restaurants für eine gemütliche Atmosphäre sorgen.

Insgesamt macht die hervorragende U-Bahn-Anbindung, gepaart mit der guten Lebensqualität, Schweinau zu einem besonders attraktiven Stadtteil für Jedermann.



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.







