



## 90461 Nürnberg

# Solide vermietete 2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage Nürnbergs!



**139.000 €**

Kaufpreis

**57 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	24.08.2018
gültig bis	23.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1910
Energieverbrauchskennwert	92,40
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	139.000 €
Hausgeld	238 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
X-fache	30,48
Nettorendite	3,28 %
Mieteinnahmen ist	3.960 €
Mieteinnahmen soll	4.560 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓
Haustiere	✓



## Zustand

Baujahr	1910
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Erdgeschoss
- Kunststoffisoliertglasfenster
- Kellerabteil



## Beschreibung

---

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines dem Baujahr entsprechend gepflegten Jugendstil-Hauses. Die Fassade wurde letztes Jahr neu gestrichen.

Der Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Das Badezimmer ist aktuell mit einer Badewanne, einem Waschbecken und dem WC ausgestattet. Die Küche kann durch den praktischen Schnitt optimal genutzt werden. Der gemütliche Wohnraum kann bei Bedarf mit einem separaten Essbereich eingerichtet werden, von hier aus gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer, welches mühelos mit einem Doppelbett, sowie einem großen Kleiderschrank ausgestattet werden kann.

Die Wohnung ist seit dem 01.09.2009 solide vermietet.  
Aktuelle Kaltmiete: 330 € zzgl. 130 € Nebenkostenvorauszahlung  
Nicht auf den Mieter umlegbare Kosten ca. 90 €  
Monatliches Hausgeld: 238 €

Fazit: Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage Nürnbergs. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Immobilienangebots und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!

## Lage

---

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Nürnberg-Hummelstein. Die Wohngegend ist sehr gepflegt und bei Wohnungssuchenden äußerst begehrt, egal ob bei Mietern oder Eigennutzern. Denn hier haben Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe. Die Anbindung an den ÖPNV sowie an die Nürnberger Innenstadt ist als sehr gut zu bezeichnen. Der Nürnberger HBF ist nur rund 5-10 Minuten entfernt. In Hummelstein leben Sie nicht nur urban sondern auch sehr grün und ruhig. Nicht umsonst zählt dieser Stadtteil mit zu den beliebtesten Wohnlagen in Nürnberg.

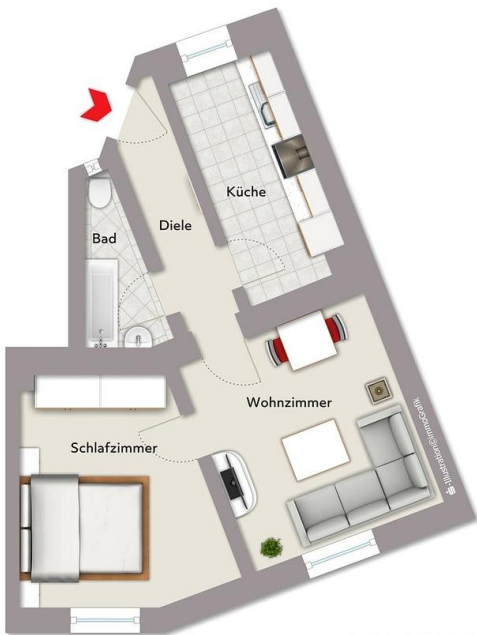












Exposéplan, nicht maßstäblich





# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.