



90402 Nürnberg

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss



200.000 €

Kaufpreis

50,5 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	50,5 m ²
Zimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	200.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.11.2028
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	111.30
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D

Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Fernwärme



Befeuernng

Fernwärme





Beschreibung

Diese vermietete und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 8 Stockwerken.

Weitere Informationen zu diesem Bauprojekt finden Sie unter: www.noricusprojekt.de

Der Freizeitwert am Wöhrder See wurde durch die „Wasserwelt Wöhrder See“ erheblich gesteigert. Hier finden Sie umfangreiche Informationen: www.wasserweltwoehrdersee.bayern.de

Auf ca. 50,50 m² Wohnfläche ist eine sehr gelungene Raumaufteilung geboten. Man betritt die Wohnung über den zentralen Flur, von welchem aus alle Räume gut erreichbar sind, die Wohnung ist mit Parkettboden ausgestattet.

Vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer gelangen Sie auf die Loggia. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC und ein Waschbecken. Zusätzlicher Stauraum ist im Keller vorhanden. Ein geräumiges Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnung ist seit 2022 an die jetzige Mieterin vermietet.

Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 480,00 € zzgl. 90,00 € NK-Vorauszahlung. Das monatliche Hausgeld in Höhe von ca. 149 € teilt sich wie folgt auf:

- Auf den Mieter umlagefähige Kosten 85€
- Nicht umlagefähige Kosten 64 € inkl. Rücklagenanteil ca. 24 €

Der Rücklagenstand zum 31.12.2022 beträgt ca. 210.000, anteilig für die Wohnung ca. 1.500 €

Damit Sie sich vorab einen ersten Eindruck dieser Lage verschaffen können, haben wir für Sie eine virtuelle Besichtigungstour erstellt und bitten Sie, diesem Link zu folgen:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3042842>

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns über Ihren Anruf!

Lage

Die Wohnung hat eine ausgezeichnete Lage direkt am Naherholungs- und Erlebnisraum Wöhrder Wiese/Wöhrder See. Sie wohnen hier im Grünen und können direkt ab der Haustüre lange Spaziergänge unternehmen, Radfahren, Joggen, ein ausgiebiges Sonnenbad auf den weitläufigen Wiesen nehmen oder sich mit Freunden im nahen Biergarten treffen.

Die Straßenbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Technische Hochschule und ein Café befinden sich in nächster Nähe. Für sportliche Aktivitäten steht auch ein Fitnessstudio zur Verfügung. In die Nürnberger Innenstadt gelangen Sie auch gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Es führt ein schöner Weg direkt entlang der Wöhrder Wiese/Wöhrder See zum Kino "Cineci-tta", Gehzeit ca. 20 Gehminuten für ca. 1,7 km. Das Freibad "Bayern 07" ist nur einen Katzensprung entfernt.





Illustration@immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich



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.**











