



## 90402 Nürnberg

# Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz und Loggia im Erdgeschoss



**190.000 €**

Kaufpreis

**50,5 m<sup>2</sup>**

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](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	190.000 €
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



## Ausstattung

---

### Heizungsart

---

Fernwärme



### Befuerung

---

Fernwärme





## Beschreibung

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

Weitere Informationen zu diesem Bauprojekt finden Sie unter: [www.noricusprojekt.de](http://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](http://www.wasserweltwoehrdersee.bayern.de)

Auf ca. 50,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist eine sehr gelungene Raumaufteilung geboten. Man betritt die Wohnung über den zentralen Flur, von welchem aus alle Räume gut erreichbar sind. Vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer gelangen Sie auf die Loggia. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC und ein Waschbecken.

Dank der Betreuung durch eine professionelle Hausverwaltung ist das gesamte Anwesen in einem guten Zustand. Zusätzlicher Stauraum ist im Keller vorhanden. Ein geräumiges Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnung ist seit 2005 an die jetzige Mieterin vermietet.

Zum 01.06.2024 erfolgt eine Mieterhöhung die Nettokaltmiete beträgt dann 420,00 € inkl. Stellplatz (40 €) zzgl. 110,00 € NK-Vorauszahlung. Das monatliche Hausgeld in Höhe von ca. 155 € teilt sich wie folgt auf:

- Für die Wohnung 130 € inkl. Rücklagenanteil ca. 25 €
- Für den Tiefgaragenstellplatz 20 €

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.immviewer.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.



  
**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten

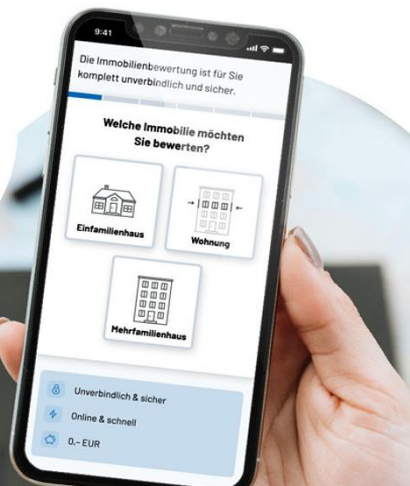
  
**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten

  
**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
 VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**





Exposéplan, nicht maßstäblich











