



90453 Nürnberg

Grundbuch statt Sparbuch!



249.000 €

Kaufpreis

90,35 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,35 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Hausgeld	340 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	10.080 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.10.2018
gültig bis	08.10.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1996
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	108,40
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓
Haustiere	✓

Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ohne Balkon
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett

- Baujahr ca. 1996
- 3-Zimmer-Wohnung
- 2. OG ohne Aufzug = DG
- ca. 91 m² Wohnfläche
- 9-Parteien-Haus
- Gaszentralheizung
- Kunststoffisoliertes Fenster aus dem Baujahr (doppelt verglast)
- überall Kunststoffrollos
- großzügiges Wohnzimmer mit integriertem Wintergarten
- Parkett
- Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Doppelwaschtisch
- zweites WC
- Abstellraum als praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- zusätzliche Waschküche im Keller
- separates Kellerabteil
- Duplex-Parker (oben) in TG
- seit 01.01.2019 unbefristet vermietet
- Kaltmiete für Wohnung und Stellplatz (840,- EUR/Monat)



- Hausgeld (inkl. Rücklage, Heizung, Hausreinigung, etc: 340,- EUR/Monat
- davon auf den Mieter umlagefähig: 224,- EUR/Monat
- Rücklagen vorhanden



Beschreibung

Die angebotene Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss eines in den 90-Jahren errichteten 9-Parteien-Hauses. Sie zeichnet sich durch eine gelungene Raumaufteilung mit modernem Wohnambiente aus. Das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Wintergarten schafft eine angenehme und helle Raumatmosphäre. Der Parkettboden im Wohnbereich verleiht der Wohnung einen zeitlosen und ansprechenden Charakter. Das Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Doppelwaschtisch sowie das zusätzliche WC bieten Komfort im Alltag. Der umgebaute Abstellraum wird aktuell als Hauswirtschaftsraum genutzt und wurde mit einem Waschmaschinenanschluss optimiert.

Die vorhandenen Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage (Duplex-Parker - obere Einheit), sowie das separate Kellerabteil runden das Angebot ab.

Lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot mit ansprechender Rendite überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Teil Nürnbergs - im Ortsteil Reichelsdorf unweit des ehemaligen Reichelsdorfer Kellers. Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen. Die Bushaltestelle erreichen Sie bequem zu Fuß in wenigen Minuten. Die Linie 62 des Verkehrsverbunds Nürnberg-Fürth verkehrt im 10-Minuten-Takt und bringt Sie Richtung U-Bahn Röthenbach/Schweinau sowie nach Kornburg. Zusätzlich besitzt Reichelsdorf zwei S-Bahn-Anschlüsse, mit denen Sie in kürzester Zeit die Nürnberger Innenstadt erreichen können. Der nahe gelegene Reichswald lädt zum Spaziergehen ein und bietet Ihnen einen großen Freizeit- und Erholungsmehrwert.

Lassen Sie sich von der zentralen und dennoch grünen Lage begeistern!























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.