



90478 Nürnberg

Kompakte 2-Zimmer City-Wohnung - Langfristig gut vermietet!

Nürnberg - St. Peter



145.000 €

Kaufpreis

52,86 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52,86 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	1
Wohneinheiten	17

Zustand

Baujahr	1974
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	145.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1974
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	8
---------------	---



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

Die Wohnung:

- 2. Obergeschoss mit NEUEM Aufzug
- Bequemes Wohnen mit praktischer Aufteilung
- 2 Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 52,86 m²
- Wohn- und Schlafzimmer in schönen Größen mit guten Stellmöglichkeiten in Südausrichtung und Blick in den Innenhof
- Küche mit nahem Abstellraum in der Diele
- Parkett-, Laminat- und Fliesenböden
- Komplett Kunststofffenster aus 2006
- Einbauküche aus 2013
- Badezimmer mit Badewanne und Duschaufsatz, WC und Platz für die Waschmaschine
- Kellerabteil inklusive
- Aktuelle Mieteinnahme (p.a.): 5.400,-- EUR zzgl. Nebenkosten

Die Wohnanlage:

- Besteht aus insgesamt 17 Wohnungen – Baujahr 1974
- Aufzugerneuerung in 2025 (Sonderumlage bereits eingezogen)
- Die Wohnanlage ist ordentlich verwaltet, WBT- Hausverwaltung GmbH, Parsifalstraße 4-6, 90461 Nürnberg
- Die Rücklagen für das gesamte Haus betrugen am 31.12.2024

Energetische Werte:

- Verbrauchsausweis, 164 kWh, Gas, Baujahr 1974/2005 Klasse F

Fazit: Sie suchen eine praktische 2- Zimmer Wohnung mit perfektem Grundriss in bevorzugter Citylage mit allen Annehmlichkeiten! Die kompakte Wohnungsgröße garantiert Ihnen beste Vermietbarkeit bei zukünftigen Mieterwechsel. Die Wohnung bleibt für viele Suchende immer gefragt und bezahlbar!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Perfekte Infrastruktur, viele namhafte Arbeitgeber in nächster Nähe
- Stephanstraße, 90478 Nürnberg
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in Laufweite
- Öffentlicher Nahverkehr fußläufig (Bushaltestelle Cramergasse)
- Schnelle Wege stadtauswärts über die Regensburger Straße und in die Stadtmitte
- Freizeit und Erholung am Wöhrder See

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:



Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr
Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr
Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN





















