



90455 Nürnberg

3-Zi-Wohnung inkl. Mieter in Gaulnhofen



295.000 €

Kaufpreis

76,46 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,46 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,04 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Hausgeld	392 €
Kaufpreis / qm	3.858,23 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	9.480 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.04.2021
gültig bis	14.04.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1976
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	144,00

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Kapitalanlage
vermietet	✓
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1976
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- 3-Zimmer-Wohnung
- in einem 7-Parteien-Haus
- Baujahr ca. 1976
- 1.OG ohne Aufzug
- 76,46 m² Wohnfläche
- ÖZH (2005)
- Komplettrenovierung inkl. Sanitär und Elektro 2016
- großzügiger Westbalkon - zur Hausrückseite
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- sep. WC innenliegend
- gelungene Raumaufteilung
- seit 2017 unbefristet vermietet
- Kellerabteil
- Außenstellplatz im Hof
- jährliche Nettomiete: 9.480,- EUR
- Hausgeld mtl. 392,- EUR (inkl. Hausreinigung, Heizung und Rücklage)
- davon umlagefähig auf Mieter: 242,- EUR



Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines überschaubaren Mehrfamilienhauses mit lediglich sieben Parteien und bietet auf ca. 76,46 m² Wohnfläche eine gelungene und alltagstaugliche Raumaufteilung. Das im Jahr ca. 1976 errichtete Gebäude präsentiert sich als solide Wohnanlage mit angenehm überschaubarer Eigentümerstruktur.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre großzügige und gut geschnittene Aufteilung. Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn- und Essbereich. Von hier aus besteht der Zugang zum großzügigen Westbalkon, der zur ruhigen Hausrückseite ausgerichtet ist. Der Balkon erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten um eine attraktive Freifläche und bietet durch die Westausrichtung insbesondere am Nachmittag und Abend schöne Sonnenstunden.

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere gut nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Die Raumaufteilung ermöglicht damit sowohl die Nutzung als klassische Familienwohnung als auch eine vielseitige Nutzung für Paare oder als langfristige Kapitalanlage.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche und bietet damit einen zeitgemäßen und komfortablen Sanitärbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates, innenliegendes WC. Ein praktischer Pluspunkt ist zudem der zur Wohnung gehörende Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnfläche bietet. Ein Außenstellplatz im Hof rundet das Angebot ab und stellt eine komfortable Parkmöglichkeit direkt am Haus zur Verfügung.

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfassend renoviert. Dabei wurden sowohl die Sanitärbereiche als auch die Elektroinstallation komplett erneuert. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005.

Besonders interessant ist die Immobilie für Kapitalanleger: Die Wohnung ist bereits seit 2017 unbefristet vermietet und verfügt damit über ein langjähriges, bestehendes Mietverhältnis. Die derzeitige jährliche Nettomiete beträgt ca. 9.480,- EUR. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 392,- EUR und beinhaltet unter anderem die Hausreinigung, Heizkosten sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Davon sind ca. 242,- EUR monatlich auf den Mieter umlagefähig.

Insgesamt bietet die Wohnung eine attraktive Kombination aus einer überschaubaren Wohnanlage, einer durchdachten Raumaufteilung, einem großzügigen Westbalkon zur Hausrückseite, einem Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie einem eigenen Stellplatz. Durch die umfassende Renovierung im Jahr 2016 und das seit vielen Jahren bestehende Mietverhältnis eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete und solide aufgestellte Eigentumswohnung mit langfristiger Perspektive suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Süden Nürnbergs im Stadtteil Gaulnhofen. Die gewachsene Wohnlage überzeugt durch ein ruhiges, gepflegtes Umfeld mit viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Nähe zu weitläufigen Naherholungsbereichen, insbesondere rund um den Main-Donau-Kanal und die angrenzenden Landschaftsflächen, bietet einen hohen Freizeitwert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung in den umliegenden Stadtteilen. Die Nürnberger Innenstadt sowie die umliegenden Städte sind über das gut ausgebaute Verkehrsnetz schnell erreichbar. Eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer Großstadt verbinden möchten.













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.

