



## 90480 Nürnberg

# Modernisierte 2-Zimmer Wohnung in Nürnberg - Mögeldorf mit Erbbaurecht!



**145.000 €**

Kaufpreis

**64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Domizil GmbH**

Nico Fischer

Tel.: 09119777529

fischer@berlet-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	17.04.2018
gültig bis	16.04.2028
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	108.6

### Preise & Kosten

Kaufpreis	145.000 €
Hausgeld	145 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

### Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2026
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befehuerung

Elektro	✓
---------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---



## Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss eines fünfstöckigen Wohngebäudes in Nürnberg überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung und vollständige Möblierung – ideal für alle, die sofort einziehen oder eine renditestarke Kapitalanlage erwerben möchten.

Die Wohnung wurde seit 2013 umfassend saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Der moderne Vinylboden sorgt in den Wohnbereichen für ein angenehmes Ambiente, während Fliesenboden in den Nassbereichen für Langlebigkeit und einfache Pflege steht.

Die vollständige Möblierung ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne zusätzliche Investitionen. Eine hochwertige Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte ist selbstverständlich vorhanden und lässt keine Wünsche offen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Elektroheizung, die Energieversorgung läuft über Strom.

Das monatliche Hausgeld beträgt lediglich 145 € und setzt sich wie folgt zusammen:

- 128,97 € Hausgeld
- 16,03 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage

Die Wohnung befindet sich aktuell in keinem Mietverhältnis und kann somit aufgrund der vorhandenen Einrichtung direkt selbst bezogen werden oder alternativ als Kapitalanlage direkt zu einem Ortsüblichen Mietzins vermietet werden.

Ein vorhandener Aufzug sowie die barrierefreie Ausstattung des Gebäudes machen diese Wohnung für eine breite Zielgruppe attraktiv – ob als Erstwohnsitz, Zweitwohnung oder solide Kapitalanlage in einer der dynamischsten Städte Bayerns.

Hinweis zur Erbpacht:

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Erbpachtobjekt. Der vierteljährliche Erbbauzins beträgt 600,00 € ( 2.400,00 € jährlich ) und ist zusätzlich zu den laufenden Nebenkosten zu entrichten. Eigentum an Grund und Boden wird nicht erworben.

Der Erbbauzins ist indexgebunden und kann bei entsprechender Entwicklung des Inflationsindex durch den Grundstückseigentümer in mehrjährigen Abständen angepasst werden.

## Lage

Mitten im Herzen Bayerns gelegen, überzeugt diese Immobilie in Nürnberg durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, die keine Wünsche offenlässt. Der nächste Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist bequem in nur 9 Gehminuten erreichbar und bringt Sie in kürzester Zeit in alle Teile der Stadt.

Der Nürnberger Hauptbahnhof, einer der bedeutendsten Fernbahnhöfe Deutschlands mit hervorragenden Verbindungen in alle Richtungen, ist in lediglich 2 Fahrminuten erreichbar – ideal für Berufspendler und Reiselustige gleichermaßen.

Auch für Vielflieger und internationale Reisende bietet die Lage einen entscheidenden Vorteil: Der Albrecht Dürer Airport Nürnberg ist in nur 18 Fahrminuten zu erreichen und ermöglicht so einen stressfreien Start in den nächsten Urlaub oder Geschäftstrip.

Nürnberg selbst begeistert als lebendige Metropolregion mit einer einzigartigen Mischung aus



mittelalterlichem Charme und moderner Infrastruktur. Ob erstklassige Einkaufsmöglichkeiten, ein vielfältiges Kulturangebot oder renommierte Bildungseinrichtungen – hier finden Sie alles, was das Leben angenehm und komfortabel macht.

## **Sonstige Angaben**

---

Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Exposéerstellung hin überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird nicht übernommen.

























