90480 Nürnberg

1-Zimmer-Appartement in Nürnberg – kompakte Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis

104.000 €
Kaufpreis

30,49 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

DOMIZIL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Domizil GmbH
Nico Fischer
Tel.: 09119777529
fischer@berlet-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	30,49 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.03.2018
gültig bis	11.03.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Energieverbrauchkennwert	93
Primär-Energieträger	Nahwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	104.000 €
Hausgeld	162 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Käuferprovision:

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1993

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Bad

Dusche	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
Laminat	✓

Beschreibung

Kompakt wohnen. Überschaubar investieren.

Das 1-Zimmer-Appartement befindet sich im 1. Obergeschoss einer im Jahr 1993 errichteten Wohnanlage in Nürnberg und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 30,49 m².

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich damit insbesondere für Kapitalanleger, die eine bereits vermietete Wohneinheit erwerben möchten.

Der Wohnbereich verfügt über Laminat als Bodenbelag den den Wohn-/Küchenräumen. Das Badezimmer ist gefliest und mit einer Dusche ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bietet das zur Wohnung gehörende Dachbodenabteil im Dachgeschoss.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Nahwärme. Der vorliegende Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse C sowie einen Energieverbrauchskennwert von 93 kWh/(m²·a) aus.

Ihre Vorteile auf einen Blick

Bereits vermietet
Die Wohnung verfügt bereits über ein bestehendes Mietverhältnis. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 320 € monatlich.

Überschaubares Investitionsvolumen
Mit einem Kaufpreis von 104.000 € eignet sich die Wohnung insbesondere für Anleger, die eine kompakte Einheit in Nürnberg suchen.

Praktische Größe
Die ca. 30,49 m² Wohnfläche ermöglichen eine überschaubare Bewirtschaftung und sprechen insbesondere den Markt für kompakte Wohnungen an.

Komfortable Gebäudeeinbindung
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist über einen das gepflegte Treppenhaus erreichbar. Ein eigenes Dachbodenabteil ergänzt das Angebot.

Interessant für Kapitalanleger

Die Wohnung ist bereits vermietet und bietet damit eine unmittelbar bestehende Vermietungssituation.

Die Zahlen im Überblick

Kaufpreis

104.000 €

Aktuelle Nettokaltmiete

320 € / Monat

Jahresnettokaltmiete

3.840 € / Jahr

Bruttomietrendite

ca. 3,69 %

Kaufpreisfaktor

ca. 27,1

Hausgeld

162,00 €/Monat

hievon sind 47,37 € nicht umlagefähige Kosten

Warum die Wohnung für Anleger interessant ist

1. Bestehendes Mietverhältnis

Die Wohnung ist seit 2019 durchgehend vermietet. Für den Käufer besteht damit nicht die Notwendigkeit, zunächst einen neuen Mieter zu suchen.

2. Kompakter Einstieg in den Nürnberger Immobilienmarkt

Mit einem Kaufpreis von 104.000 € bewegt sich das Investment in einem vergleichsweise überschaubaren Kaufpreissegment.

3. Transparente Ausgangssituation

Die aktuelle Nettokaltmiete von 320 € monatlich ermöglicht eine einfache erste Einordnung des Investments.

4. Kleine, gut handhabbare Einheit

Die Wohnfläche von rund 30 m² macht die Wohnung zu einer klassischen kompakten Einheit innerhalb des Wohnungsbestandes.

Lage

Nürnberg – gut angebunden und vielseitig

Die Immobilie befindet sich in der Goldbachstraße 7 in 90480 Nürnberg.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Eine entsprechende Anbindung ist laut den vorliegenden Objektdaten in ca. 6 Gehminuten erreichbar. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist mit einer angegebenen Fahrzeit von ca. 5 Minuten erreichbar.

Auch der Flughafen Nürnberg ist mit einer angegebenen Fahrzeit von ca. 22 Minuten gut erreichbar.

Entfernungen auf einen Blick

Öffentlicher Nahverkehr

ca. 6 Minuten zu Fuß

Nürnberger Hauptbahnhof

ca. 5 Minuten Fahrzeit

Hauptbahnhof

ca. 2,44 km

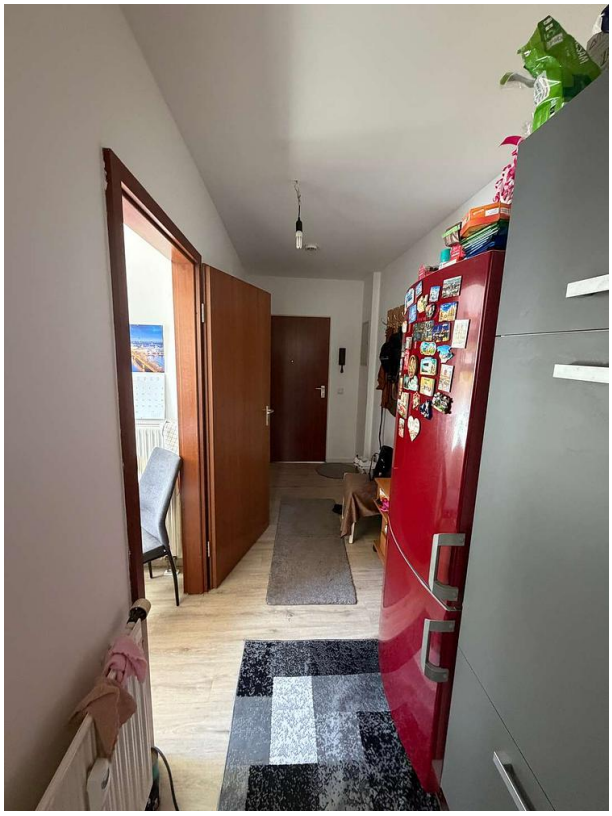
Flughafen Nürnberg

ca. 10,03 km

Nürnberg als Immobilienstandort

Nürnberg gehört zur Metropolregion Nürnberg und verfügt über eine vielfältige Infrastruktur mit zahlreichen Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangeboten.

Für Kapitalanleger bietet die Stadt damit einen etablierten Wohnungsmarkt mit unterschiedlichen Nachfragegruppen und eine gute überregionale Verkehrsanbindung.



Tefal

54

ALTPAPIER