



**90408 Nürnberg**

Sofortige Rendite: Vermietete 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage im Nürnberger Norden



**155.000 €**  
Kaufpreis

**56 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**2**  
Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
Sebastian Bohr  
Tel.: 00499181465173  
anfrage@lautenschlager-immo.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	155.000 €
Hausgeld	174,33 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

#### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	07.06.2028
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	194.20
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------

#### Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	RESERVIERT



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV



### Heizungsart

Etagenheizung

### Befeuerung

Gas



### unterkellert

unterkellert

ja

### Beschreibung zur Ausstattung

- Gasetagenheizung, Bj. 2017
- generell Heizkörper
- Laminat- und Fliesenböden
- Balkon- und Fassadensanierung 2022
- Balkon zusätzlich durch Außentreppe erweitert
- Sanitär und Elektrik ca. in 90er Jahren erneuert



## Beschreibung

Ideale Lage im nördlichen Stadtgebiet von Nürnberg

Vermietete 2-Zimmer-Etagenwohnung:

- im gepflegten Mehrfamilienhaus (15 Wohneinheiten)
- 3. Obergeschoss ohne Aufzug
- helle und freundliche Räume
- Balkon mit Südausrichtung
- Dachbodenanteil
- Kellerabteil
- vermietet seit 01.04.2020
- Mieteinnahmen 5.940 € p.a.
- Rücklagenstand zum 31.12.2024: 1.145,49 €

## Lage

Nürnberg (PLZ 90409), Gärten h.d. Veste

- gute Verkehrsanbindung durch U-Bahn (U3 Maxfeld) und S-Bahn sowie Busse und den Nordbahnhof
- ideale Anbindung zur B4 nach Erlangen
- Schulen, Geschäfte, Ärzte, Apotheken etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Stadtpark fußläufig erreichbar

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.nuernberg.de](http://www.nuernberg.de).







