

## 2 Zimmer Wohnung in zentraler Lage!



## Kapitalanleger aufgepasst!

- Zentrale Lage - optimale ÖPNV Anbindungen
- Baujahr ca. 1950 - Wohnfläche ca. 46,50 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer - Tageslichtbad
- Solide vermietet - Kellerabteil
- EA: verbrauchsorientiert, Bj 1950, Hzg.: Gas, EEK: G, 234,60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Kaufpreis: 110.000 EUR**

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



**Johann Maskewitsch**

**Tel. 0911/230-4579**

johann.maskewitsch@sparkasse-nuernberg.de

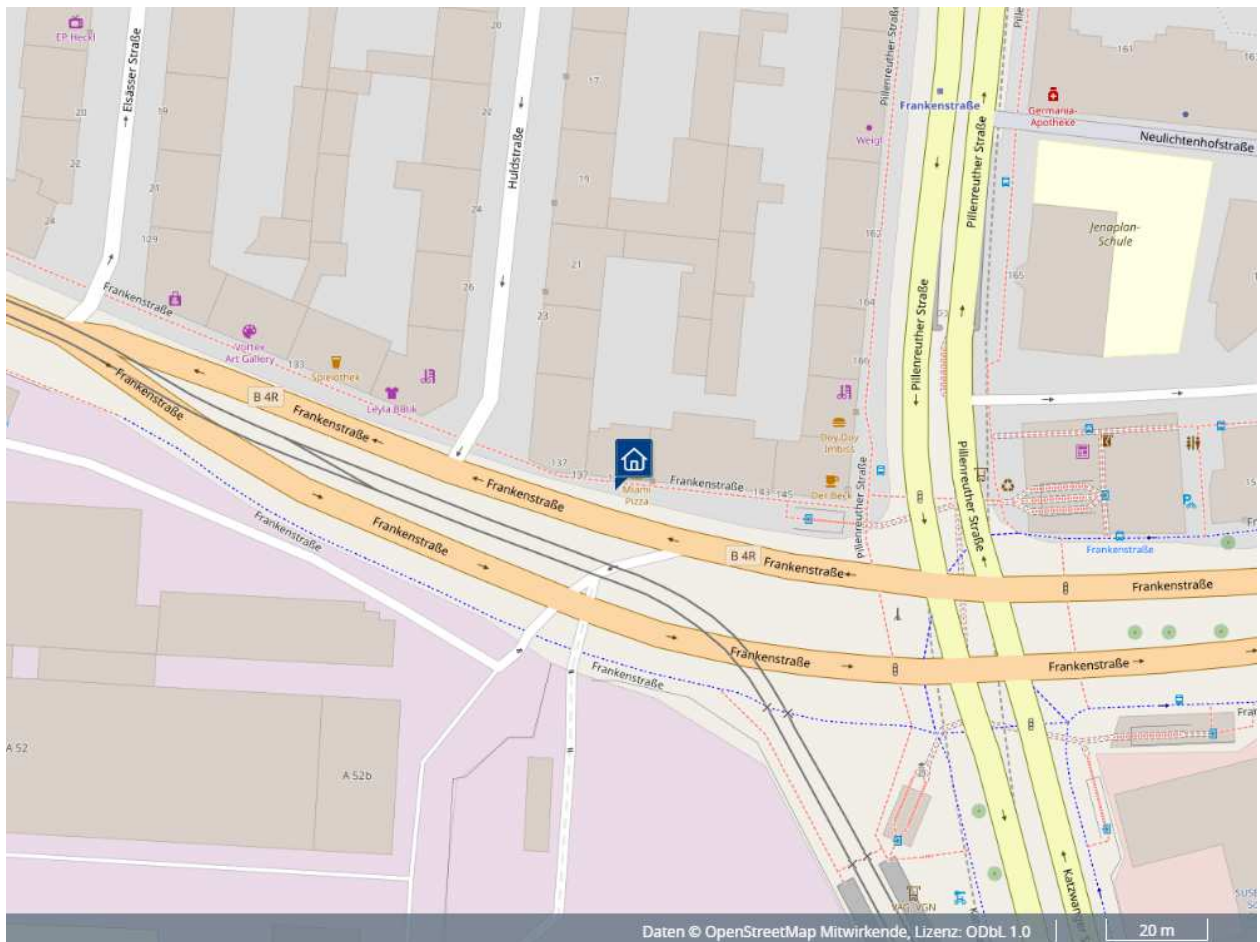


## LAGE

Die Wohnung befindet sich im beliebten und aufstrebenden Stadtteil Gibitzenhof in der Frankenstraße. Diese Wohnadresse wird sowohl bei Kapitalanlegern als auch bei Eigennutzern in den letzten Jahren immer beliebter. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV sowie eine sehr gute und schnelle Anbindung an die Nürnberger Innenstadt aus.



## LAGE



### Otsplan

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/22



## OBJEKTBESCHREIBUNG

---

Die zum Verkauf angebotene 2 Zimmer Wohnung befindet sich in einem zentral gelegenen Mehrfamilienhaus mit direkter U-Bahn-Anbindung. Die vermietete Einheit ist mit einem Tageslichtbad, einer separaten Küche sowie einem gut geschnittenem Schlaf- und Wohnzimmer ausgestattet.

Die Fenster wurden komplett im Jahr 1999 erneuert. Die Elektrosicherung besteht aus Kippschaltern und vorhandenem FI - Schutzschalter.

Daten zum Mietverhältnis.

Vermietet seit: 01.04.2014

Aktuelle Kaltmiete: 395€

Nebenkosten: 175 €

Nicht umlagefähiger Anteil: ca. 80€

Letzte Mieterhöhung: 08/2023

Fazit! Attraktive und zentral gelegene 2 Zimmer Wohnung sucht neuen Eigentümer. Melden Sie sich noch heute bei uns um einen Termin zu vereinbaren!



## AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

---

- 2 Zimmer
- Tageslichtbad
- Kellerabteil
- Kunststoffisoliertglasfenster



## AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Grundriss





**INNENANSICHTEN**

---



**Wohnzimmer**



**Schlafzimmer**



**INNENANSICHTEN**

---



**Küche**



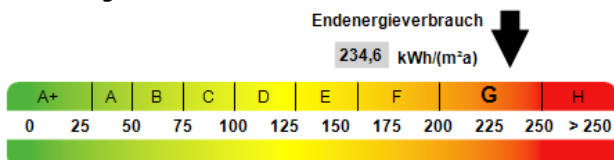
**Bad**

**ÜBERBLICK**

Wohnfläche	ca. 46,50 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1950
Zimmeranzahl	2
Etage	3. Obergeschoss
Befeuerng/Heizung	Gas
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	gepflegt
Aktuelle Nutzung	vermietet
Besonderheiten	Badewanne, Haustiere erlaubt, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad, öffentl.
Verkehrsmittel, U-Bahn-Anschluss	
Verfügbar ab	vermietet
<b>Kaufpreis</b>	110.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

**Energieausweisdaten**

Ausweisart	verbrauchsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Hauptenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Endenergieverbrauch	234,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





## Unser Immobilienteam – Freundlich, zuverlässig, serviceorientiert



Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir bieten Ihnen die Komplett-Lösung aus einer Hand: Vor dem Auftrag steht bei uns eine ausführliche kostenlose Beratung, kompetent und offen, ohne weitere Verpflichtungen.



### **Wir sind Marktführer.**

Die Sparkassen-Immo vermittelt rund 8.000 Kaufimmobilien im Jahr und ist damit Bayerns größter Makler.



### **Wir vermitteln seit 50 Jahren Wohnimmobilien.**

Werte und Preise schätzen wir Dank unserer Erfahrung realistisch ein. Verschenken Sie beim Verkauf kein Geld.



### **Wir kennen den Käufer Ihrer Immobilie schon.**

Bayernweit sind 450.000 Interessenten bei uns gespeichert, die eine Immobilie suchen. Vermutlich ist auch Ihr Käufer dabei.



### **Wir haben hervorragende Kontakte.**

Nutzen Sie sie – ob zur Beschaffung eines Energieausweises oder für die überregionale Bewerbung Ihrer Immobilie.



### **Wir setzen auf Qualität und Sicherheit.**

Wir achten darauf, dass sich ein Käufer Ihre Immobilie auch leisten kann. Wer kann das besser prüfen als die Sparkasse?

## Unsere Experten vor Ort

### **ImmobilienCenter Nürnberg**

Telefon 0911 230-4512  
immocenter@sparkasse-nuernberg.de  
Marienstraße 1, 90402 Nürnberg

### **ImmobilienCenter Lauf**

Telefon 0911 230-1656  
immocenter@sparkasse-nuernberg.de  
Altdorfer Straße 30, 91207 Lauf

### **ImmobilienCenter Altdorf**

Telefon 0911 230-3666  
immocenter@sparkasse-nuernberg.de  
Oberer Markt 15, 90518 Altdorf

### **Unsere Servicezeiten**

Montag bis Mittwoch und Freitag:  
09:00 bis 16:00 Uhr  
Donnerstag:  
09:00 bis 18:00 Uhr