

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

Eine schöne Kapitalanlage in bester Lage am Wöhrder See



- Top Lage am Wöhrder See
- Optimal vermietet zu marktgerechter Miete
- Staffelmiete
- Frisch renoviert

Objekt-Nr. **OM-314276**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **218.500 €**

Ansprechpartner:
Gerd Blümlein
Telefon: 0157 38081607

Felseckerstr. 25
90489 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	235 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne Wohnung liegt im EG / Hochpaterre eines Mehrfamilienhauses und hat eine Schönheitskur durchlaufen, neue Fenster, Böden, Wandbelege und Türen, sowie ein neues Bad, Elektrik, Rohrleitungen innerhalb der Wohnung sowie ein energiesparender Durchlauferhitzer für das Warmwasser.

Rechter Hand neben der Eingangstür befindet ein schönes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.

Ebenso zum Innenhof gelegen gibt es ein Schlafzimmer. Innenliegend ist das renovierte Duschbad mit Platz für die Waschmaschine.

Küche und ein weiteres Zimmer gehen zur Straßenseite.

Das Hausgeld beträgt 235€ pro Monat.

Mit dem Kauf werden für die Wohnung 3350€ in die Rücklage eingezahlt.

Der Energieausweis wurde mit den Verbrauchswerten vor der Erneuerung der Fenster sowie der Dachdämmung erstellt.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell an eine Person vermietet mit der ein langfristiges Mietverhältnis besteht.

Die Kaltmiete beträgt mit einem Staffelmietvertrag:

aktuell 734€ pro Monat

ab 2025 777,50€ pro Monat

ab 2026 821€ pro Monat

Lage

Die Felseckerstraße 25 ist eine alteingesessene Nachbarschaft, mit vielen Geschäften des alltäglichen Bedarfes die fußläufig erreichbar sind.

Die Nürnberger Innenstadt und Hauptbahnhof erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist fußläufig mehrfach gegeben.

Zum Wöhrder See, Metropolis Filmtheater oder dem Cramer-Klett-Park können Sie laufen.

Öffentliche Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Straßenbahn und Bushaltestelle wenige Meter entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	198,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

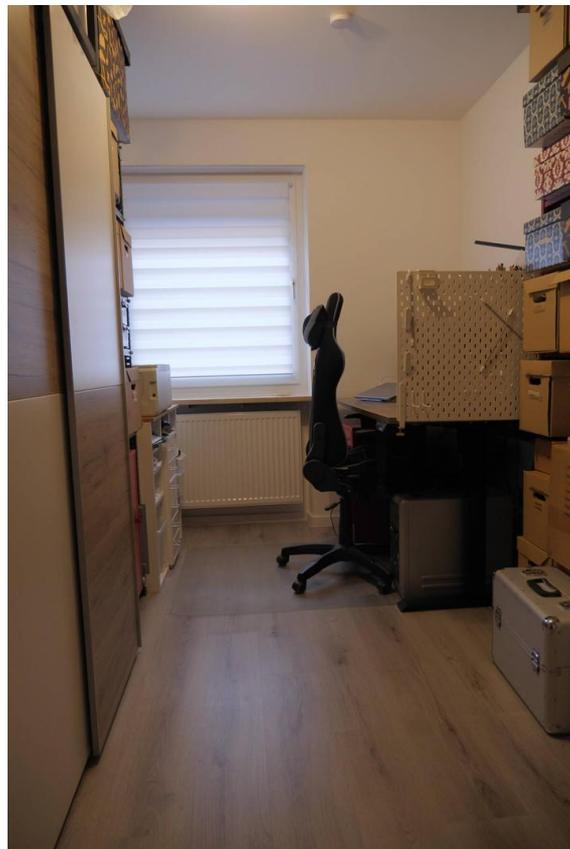


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche (EBK Eigentum Mieter)

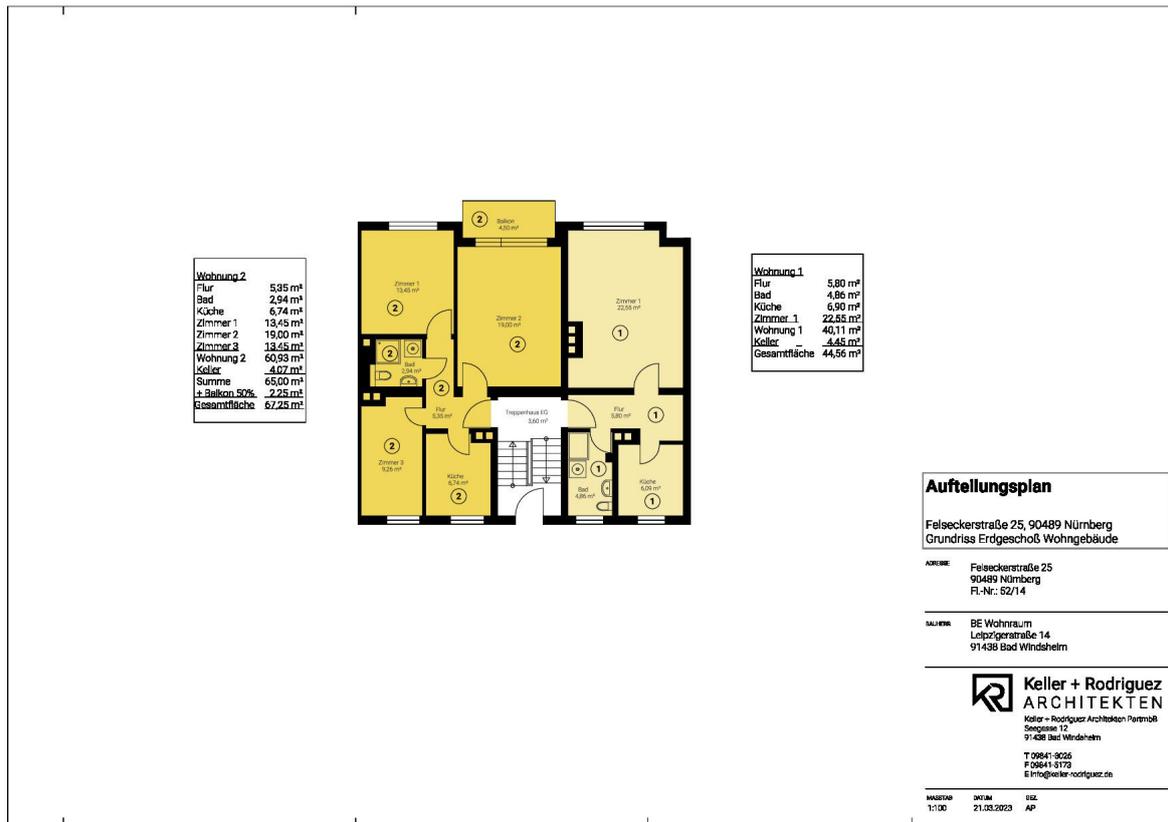


Bad mit Dusche / Waschmaschine



Flur

Exposé - Grundrisse



Auftellungsplan

Felseckerstraße 25, 90489 Nürnberg
Grundriss Erdgeschoß Wohngebäude

ANSICHT: Felseckerstraße 25
90489 Nürnberg
Fl.-Nr.: 52/14

MAßSTAB: BE Wohnraum
Leipzigerstraße 14
91438 Bad Windsheim

Keller + Rodriguez
ARCHITEKTEN
Keller + Rodriguez Architekten PartnerG
Seengasse 12
91438 Bad Windsheim
T 09841 9005
F 09841 9173
E info@keller-rodriguez.de

MAßSTAB: 1:100
DATUM: 21.03.2023
VER: AP