



Immobilienexposé

Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung in Nürnberg-Katzwang – Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Objektbeschreibung

Diese 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses bietet auf ca. 34,90 m² eine funktionale Raumaufteilung mit großzügigem Wohn- und Schlafbereich, separater Küche sowie einem Badezimmer mit Badewanne. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch die Möglichkeit, sie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Nach Angaben des Eigentümers beruhen die optischen Beeinträchtigungen an einzelnen Wandflächen auf früheren Malerarbeiten und stehen nicht im Zusammenhang mit Feuchtigkeit aus dem Mauerwerk. Das Gebäude wurde ursprünglich 1908 errichtet und 1994 aufgestockt. Die Wohnung steht derzeit leer und ist kurzfristig verfügbar.

Ausstattung

- Ca. 34,90 m² Wohnfläche
- 1 Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Laminatboden im Wohnbereich
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Gas-Zentralheizung
- Leerstehend
- Kein Keller
- Kein Stellplatz
- Hausgeld: 195 € monatlich
- Geplante Erneuerung der Heizungsanlage
- Rücklagenanteil ca. 1.500 €



Lage

Die Wohnung befindet sich in der Gaulnhofers Straße 2 im Nürnberger Stadtteil Katzwang. Katzwang zählt zu den beliebten Wohnlagen im Süden Nürnbergs und verbindet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch Schwabach und Fürth bequem erreichbar. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Rednitz und zum Main-Donau-Kanal mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen

Kaufpreis & Eckdaten

Merkmal	Angabe
Kaufpreis	92.000 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Wohnfläche	34,90 m ²
Hausgeld	195 € / Monat
Energieklasse	F
Endenergieverbrauch	177,9 kWh/(m ² ·a)
Energieträger	Erdgas
Rendite Erwartung	6 %

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten.

Melden Sie sich unter Folgender Nummer:

+491637026415 Fabian Hübner

- Es handelt sich um eine Zusammenarbeit: Zwischen Heikenfeld Immobilien und Hübner & Partner Immobilien



Bilder













