



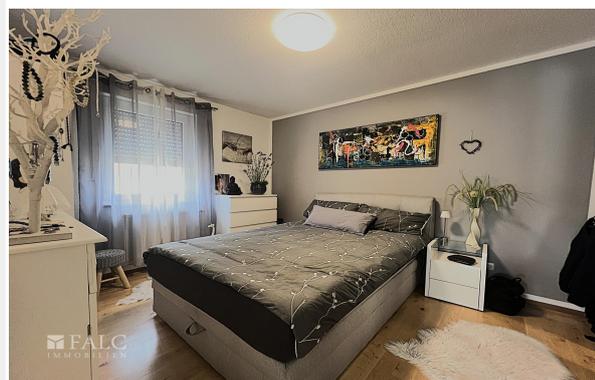
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Kapitalanlage

Jetzt Informationen anfordern!



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-HaB-60798

Attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und Tiefgarage

Eckdaten

Kaufpreis

145.000,00 €

Provision

3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	44,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1994
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Duplex
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.05.2028
Energiekennwert	99,2 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	KWK fossil
Energieeffizienzklasse	C
Ausstellungsdatum	24.05.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie befindet sich in ausgezeichneter Lage in Nürnberg und eignet sich ideal für unterschiedlichste Lebensstile. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Station „Hohe Marter“ sowie mehrere Bushaltestellen sind nur wenige Schritte entfernt und ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Autobahn optimal. Der Flughafen Nürnberg ist direkt über die U2-Linie schnell und unkompliziert erreichbar – ideal für alle, die gelegentlich oder regelmäßig reisen.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte wie EDEKA, Mix Markt und Netto Marken-Discount befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich sind REWE und Lidl in rund einem Kilometer Entfernung erreichbar. Für frische Backwaren sorgen die Bäckereien Feihl und BACK.BUDE in direkter Umgebung.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenso reichlich vorhanden: Der nahegelegene Park sowie das idyllische Ufer des Main-Donau-Kanals laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und entspannten Stunden im Grünen ein. Familien profitieren zudem von einem nahegelegenen Spielplatz.

Auch kulinarisch und kulturell hat die Umgebung viel zu bieten: Zahlreiche Restaurants und Bars laden zu geselligen Abenden ein und sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Mit ihrer exzellenten Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung sowie der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet diese Lage beste Voraussetzungen für komfortables und urbanes Wohnen.

Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einer sicheren Kapitalanlage? Sie wünschen sich eine gepflegte Immobilie in verkehrsgünstiger Stadtlage, aus zuverlässiger Hand und mit solider Perspektive? Dann freuen wir uns, Ihnen diese charmante Eigentumswohnung im beliebten Nürnberger Stadtteil Schweinau präsentieren zu dürfen.

In einer sehr gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1994 erwartet Sie im 3. Obergeschoss eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und eigenem Tiefgaragenstellplatz. Die Einheit ist bequem und barrierefrei per Aufzug erreichbar und bietet auf ca. 44 m² Wohnfläche einen gut durchdachten Grundriss mit zwei separaten Zimmern, einer Küche, einem Flur sowie einem hell gefliesten Badezimmer.

Das freundliche Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich und öffnet sich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

zum nach Südwesten ausgerichteten Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof. An sonnigen Tagen genießen Sie hier entspannte Stunden im Freien – bei Bedarf sorgt eine eingebaute Markise für angenehmen Schatten. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet und wurden im Jahr 2023 erneuert – ein zusätzliches Komfortmerkmal.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige Badezimmer: Deckenhoch gefliest in eleganter weißer Marmoroptik, ausgestattet mit Badewanne, praktischer Faltwand als Spritzschutz, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, WC und elektrischer Entlüftung – durchdacht, funktional und wertig.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (fossiler Brennstoff), die 2012 in der Wohnanlage eingebaut wurde.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit Stromanschluss – ideal zum Laden eines E-Bikes oder für Hobbyzwecke. Der im Kaufpreis enthaltene obere Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage erspart Ihnen die Parkplatzsuche. Die komplette Doppelparkeranlage wurde 2023 aufwendig saniert (Kostenpunkt war über 80.000 €), sodass in nächster Zeit keine Sonderumlagen zu erwarten sind.

Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 671,62 € warm und setzen sich wie folgt zusammen: 451,62 € Kaltmiete für die Wohnung sowie 50 Euro für den Tiefgaragenstellplatz, Die Nebenkostenvorauszahlung des Mieters beträgt 170,00 € und die nicht umlagefähigen Kosten inkl. Tiefgarage betragen ca. 137 € monatlich. Zum 31.12.2023 lag die anteilige Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft bei ca. 67.600 €. Dieser Betrag verbleibt auf dem Verwaltungskonto.

Diese Wohnung bietet Ihnen eine rundum gepflegte, langfristig vermietete Immobilie mit moderner Ausstattung, energetisch sinnvoller Heizung und wertsteigernden Sanierungsmaßnahmen – eine Kapitalanlage mit Weitblick und Potenzial. Interesse geweckt? Dann lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen, diese besondere Wohnung persönlich kennenzulernen – wir bieten Ihnen individuelle Einzelbesichtigungstermine nach Vereinbarung an.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

2-Zimmer-Wohnung:

- Ca. 44 m² Wohnfläche
- Nach Südwesten ausgerichteter Balkon
- Fenster mit Rollläden
- Laminat- und gefliester Boden
- Innenliegendes Bad mit Badewanne und E-Lüftungssystem
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Heizung und Warmwasser über Kraft-Wärme-Kopplungsanlage (fossiler Brennstoff)
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- TG-Stellplatz (oberer Duplex-Stellplatz)
- Zuverlässig vermietet, inklusive Einbauküche
- Solider Rücklagenstand

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Objektbeschreibung ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers beruht. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für Besichtigungstermine zur Verfügung zur Verfügung.

Die ersten Bestichtigungen sind für den 14.05.25 ab 16:00 Uhr vorgesehen melden Sie sich gerne per E-Mail und sichern Sie sich Ihren persönlichen Wunschtermin. Es finden keine Massenbesichtigungen statt.

*Herzliche Grüße
Harald Braun*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

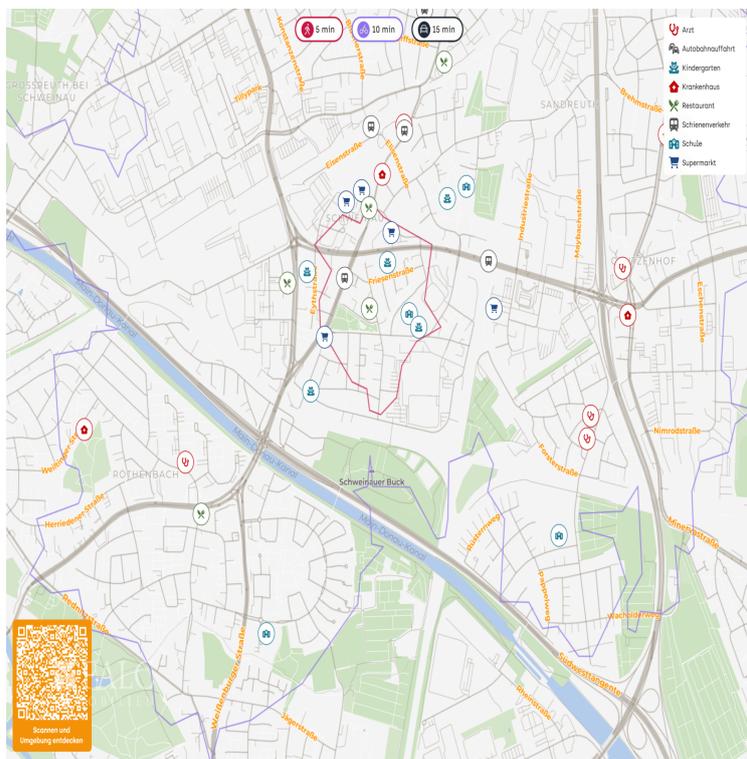


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)