

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg-Reichelsdorf

**Kapitalanlage-Gelegenheit! Rendite 4,95%, in 2 Jahren
5,69%, in 5 Jahren 6,55% ...**

Objekt-Nr. OM-330271

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **158.900 €**

Ansprechpartner:
Rainer Wiedeck

90453 Nürnberg-Reichelsdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	59,06 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	289 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive Zweizimmer-Dachgeschoss-Galerie Wohnung mit Loggia ist Bestandteil einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 32 Wohnungen. Es besteht kein Sanierungsstau. Parken in der Tiefgarage (Doppelparker oben) mit direktem Zugang in das Haus. Die Wohnung hat ein eigenes Kellerabteil, darüber hinaus steht ein gemeinschaftlicher Waschraum und Fahrradkeller zur Verfügung.

Ausstattung

Bodenbelag im Flur, Bad und Küche sind helle Fliesen, im Wohnzimmer Parkettboden und auf der Schlafgalerie Laminat. Die vorhandene Einbauküche ist Eigentum des Vermieters und im Kaufpreis enthalten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Der vorhandene Mieter lebt seit über 8 Jahren in der Wohnung und möchte gerne bleiben. Es gab in dieser Zeit noch keinen Grund zu Beanstandungen sowie auch die Miete immer pünktlich bezahlt wird.

Lage

Die Wohnanlage im schönen Stadtteil Reichelsdorf ist über eine Stichstraße zum Grundstück angebunden. Durch die zurückgesetzte Lage ist es daher angenehm ruhig. Innerhalb 5 Fußminuten sind Einkaufsmöglichkeiten erreichbar, wie Lebensmittelmarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke, Getränkemarkt. Ebenfalls fußläufig erreicht man die S-Bahn Station mit direkter Verbindung zum HBF sowie auch die Bushaltestelle mit direkter Verbindung zur U-Bahn Station Röthenbach.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

