





## Studentenapartment- die perfekte Lage im Zentrum Nürnbergs

<sup>100</sup><sub>04</sub> 145693130#PSAcTk


Objektnummer

 2012

Baujahr

 37 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Perfekte Lage im Zentrum Nürnbergs.

Der ideale Standort zum Wohnen, Arbeiten, Studieren und Relaxen.

- das Apartment ist ausgestattet mit einer modernen Einbauküche mit Kochfeld, Kühlschrank und reichlich Abstellmöglichkeiten
- die Möblierung besteht aus einem Schreibtisch mit ergonomischen Bürostuhl sowie Bett und Schrank
- das Bad ist ebenfalls komplett ausgestattet und zeitlos elegant eingerichtet
- Gemeinschaftsräume, Partykeller, Waschkeller und Trockenraum
- Tiefgaragenstellplätze sind vorhanden und können angemietet werden
- hohe Mietnachfrage garantiert beste Renditen
- Vermietung erfolgt über erfahrene Partner (kann auch durch Sie selbst erfolgen)
- hervorragende Referenzen für Bauherr und Betreiber
- professionelle Verwaltung inklusive Hausmeister vor Ort
- niedrige Instandhaltungs- und Betriebskosten
- Gartennutzung für alle Mieter
- allgemeine Dachterrasse

Im Keller des Hauses haben wir sehr großzügige Fahrradabstellräume integriert. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten gibt es bei den Freianlagen.

Zur Müllentsorgung sind ebenso diverse Möglichkeiten im und am Objekt vorhanden.

In der Umgebung befinden sich Anwohnerparkplätze und bei Bedarf kann der Mieter über die Hausverwaltung einen Tiefgaragen-Stellplatz mieten.

Die zentrale Lage im Stadtgebiet Nürnbergs sowie attraktive Naherholungsgebiete in der Umgebung waren damals Standort-Voraussetzung. Eine solide und energieeffiziente Ausführung, Hausmeisterwohnung, diverse Party- und Aufenthaltsräume verbunden mit der bekannten Nebenkostenpauschale inkl. Strom, Internet, Kabel und Telefon vervollständigen das Konzept.

Optional übernimmt die Hausverwaltung alle Leistungen – von der Mietersuche, Mietvertragserstellung, Lastschrifteinzug bis hin zur Abnahme inkl. der Instandhaltung. Alle Details spiegeln ein konservatives und nachhaltiges Investment.

## Flächen

Wohnfläche	<b>37,22 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>6</b>
Etage	<b>3</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2012</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Letzte Modernisierung	<b>2023</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
zurzeit vermietet	<b>ja</b>

## Ausstattung

- ausgestattet mit modernen Einbauküchen mit Kochfeld, Kühlschrank und reichlich Abstellmöglichkeiten
- die Möblierung besteht je Zimmer aus einem Schreibtisch mit ergonomischen Bürostuhl sowie Bett und Schrank und Bilderleiste
- das Bad ist ebenfalls komplett ausgestattet und zeitlos elegant eingerichtet
- Gemeinschaftsräume, Partykeller, Waschkeller und Trockenraum sind vorhanden
- Tiefgaragenstellplätze können über die Verwaltung angemietet werden
- professionelle Verwaltung inklusive Hausmeister
- niedrige Instandhaltungs- und Betriebskosten

Heizungsart	<b>Fernheizung</b>
Befuerung	<b>Fernwärme</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ barrierefrei

## Lage & Infrastruktur

In unmittelbarer Entfernung hält die S-Bahn – eine Haltestelle vom Hauptbahnhof entfernt.

Die zentrale Lage im Stadtgebiet Nürnbergs sowie attraktive Naherholungsgebiete in der Umgebung und die Nähe zur FH waren damals Standort-Voraussetzung.

Lage/Gebiet	<b>1B</b>
-------------	-----------

## Preise

Kaufpreis	<b>142.500 €</b>
Hausgeld	<b>243 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57</b>
Hinweis zur Courtage	<b>3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>07.04.2033</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>72,50 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Fernwärme</b>
Energieeffizienzklasse	<b>B</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2012</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>08.04.2023</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





## Grundrisse





## Kontakt

Marco Fraunholz

The logo for Immobilien24plus, featuring a crown icon above the text "Immobilien24plus" in white on a dark blue background.

Immobilien24plus

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

E-Mail	<b>office@immobilien24plus.de</b>	Telefon (Zentrale)	<b>+49 941 46586742</b>
Mobil	<b>+49 173 9163372</b>		
Sonstige Telefonnummer	<b>+49 911 47751033</b>		