

# Perfekte Kapitalanlage - 3-Zimmer ETW - in NBG-Neuselsbrunn MESSE NB32WE620

VONOVIA

Neuselsbrunn 32 - 90471 Nürnberg  
Objekt-ID: 231-620



OA074BE1-5DC5-4BD3-98B2-D6336960CDD3

provisions-  
frei



GR NB HH 32, 53 Südwest 3 Zimmer ca. 68

## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage liegt in einer gepflegten, parkähnlichen Umgebung mit einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Es ist sowohl die Innenstadt sowie der Bahnhof gut und schnell erreichbar. Das Messezentrum, sowie die U-Bahn-Station (Halteplatz Messe) ist zu Fuß in 3 Minuten erreichbar. Bushaltestelle (auch für Nachtlinien) in der Nähe. Das Objekt wurde ständig gepflegt und instand gehalten.

## Lage

In der unmittelbaren Nachbarschaft liegt das Einkaufszentrum "Wettersteinstraße" mit Geschäften für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckerei, Metzgerei, Friseur, Schreibwarenladen, Apotheke, Sparkasse, Post und Drogerie. Das Frankeneinkaufszentrum welches die größte Einkaufspassage in Nürnberg ist liegt nur 5 Autominuten bzw. 5 U-Bahn-Minuten entfernt. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnausfahrt der A 73 Nürnberg-Zollhaus gegeben und mit dem Auto in ca. 3 Minuten zu erreichen.

## Überblick

Objekttyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	183.000 €
Wohnfläche ca.	68 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3
Schlafzimmer	2
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓

## Ausstattung

gepflegte vermietete 3-Zimmer Wohnung - 7. Obergeschoss im 20-geschossigen 100-Parteien Haus

mit 2 Aufzügen, Süd-Balkon, Vollwärmeschutz neue Fassade aus 2019/2020, Fernwärme mit zentraler Warmwasserversorgung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Abstellraum,

Die Ausstattung (Bad, Küche, Böden, Elektro) ist dem Baujahr entsprechend renovierungsbedürftig.

Die Sonderumlage für die Fassadensanierung 2018 ist bei dieser Wohnung komplett bezahlt!

Die Wohnung ist vermietet - ein Selbstbezug ist nicht möglich - 10 JAHRES-FRIST!

## Sonstiges

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind.

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei

<b>Hausgeld/mtl.</b>	304 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	7.150 €

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Bezugsfrei ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1964
<b>Etage</b>	7.OG
<b>Etagenzahl</b>	20
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal
<b>Personenaufzug</b>	✓
<b>Stufenloser Zugang</b>	✓

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Verbrauchskennwert</b>	133 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung (Fernwärme)

## Kontakt

**Brigitte Rahmel**  
br-Immobilien - Brigitte Rahmel  
Selbständiger Vertriebspartner der  
VONOVIA SE

**Am Pfaffensteig 29b**  
91126 Schwabach

**E: [info@br-immo.org](mailto:info@br-immo.org)**  
**T: 0911 95343 666**  
**M: 01703122253**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.