Immobilien-Exposé

Attraktiver Wohnbestand - Steuern optimieren - Vermögen aufbauen. Nürnberg - Langwasser

Objekt-Nr. 317

Wohnung zum Kauf

in 90473 Nürnberg







Details

Vermietet

Kaufpreis **313.195 €**	Wohnfläche **86,6 m²**	Zimmer **3,5**
Balkon/Terrasse Fläche **5 m²**	Verfügbar ab **sofort**	Vermietet **Ja**
Baujahr **1967**	Kategorie **Standard**	Zustand **Sanierungsbedürftig**
Unterkellert **Ja**	Etage **3**	Etagen **5**
Schlafzimmer **2**	Badezimmer **1**	Balkone **1**
Bad mit **Wanne**	Küche **Einbauküche**	Fahrstuhl **Personen**

Beschreibung

Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Nürnberg-Langwasser – Sanierung inklusive, erhöhte AfA

Diese familienfreundliche Wohnung (WE-08) mit ca. 87 m² Wohnfläche liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug aus dem Baujahr 1967. Sie eignet sich ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sind bereits im Kaufpreis enthalten: Fassadendämmung inkl. Anstrich, Austausch der Fenster sowie Dämmung und Abdichtung des Daches. Die Umsetzung der Maßnahmen ist für das kommende Jahr geplant. Der darauf entfallende Kostenanteil kann steuerlich berücksichtigt werden, z. B. über die Abschreibung, und so Ihre Steuerlast zusätzlich senken (individuelle Prüfung durch Ihren Steuerberater empfohlen).

Für das Gebäude liegt ein Restnutzungsdauer-Gutachten vor (RND 22 Jahre). Damit ist eine erhöhte Abschreibung von bis zu 4,54 % p. a. statt regulär 2 % möglich.

Ausstattung

 Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit zentraler Diele, von der alle Räume getrennt begehbar sind. Mit den im Kaufpreis enthaltenen Maßnahmen an Fassade, Fenstern und Dach wird das Gebäude energetisch deutlich aufgewertet.

Raumaufteilung im Überblick:

 Wohn-/Essbereich mit ca. 25,7 m²
 Elternschlafzimmer mit ca. 14,4 m²
 Kinderzimmer mit ca. 15,5 m² sowie ein halbes Zimmer mit ca. 8,1 m² (ideal als Arbeits-, Gäste- oder kleines Kinderzimmer)
 Separate Küche mit ca. 7,6 m²
 Badezimmer mit ca. 5,2 m², zusätzlich separates Gäste-WC
 Diele mit ca. 7,5 m²
 Balkon mit ca. 5,0 m²

Haus und Gebäude:

 Aufzug im Haus
 Eigenes Kellerabteil, dazu Waschküche und Fahrradraum
 Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung
 Neue Fassadendämmung inkl. Anstrich (im Kaufpreis enthalten)
 Neue Fenster (im Kaufpreis enthalten)
 Dachdämmung und -abdichtung (im Kaufpreis enthalten)
⚡ Energieausweis: Verbrauchsausweis, 102,1 kWh/(m²·a), Klasse D (Stand vor Sanierung, deutliche Verbesserung nach den Maßnahmen 2027 erwartet)

Besonderheiten:

Erhöhte AfA bis zu 4,54 % p. a. dank RND-Gutachten – attraktiv für Kapitalanleger

Sanierungskosten 2027 steuerlich berücksichtigungsfähig – zusätzlicher Vorteil für Kapitalanleger

Viel Platz auf 3,5 Zimmern in grüner, sehr gut angebundener Stadtteillage

Sonstiges

Tippgeber-Prämie:
Kennen Sie jemanden, der verkaufen möchte? Empfehlen Sie uns Immobilienverkäufer oder -vermieter und sichern Sie sich bis zu 10 % unserer Netto-Provision bei erfolgreichem Abschluss!

Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG):
Gemäß §§ 2, 3, 4 GwG müssen wir vor einer Besichtigung oder Kaufverhandlung die Identität des Kaufinteressenten prüfen. Bitte senden Sie uns:
Privatpersonen: Kopie des Personalausweises (Vor- und Rückseite)
Juristische Personen: Handelsregisterauszug
Zusätzlich prüfen wir, ob Sie im eigenen Interesse oder für Dritte handeln und ob eine politische Exponierung (PEP) vorliegt.

Haftungsausschluss:
Alle Angaben stammen vom Auftraggeber. Für deren Richtigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Haftung. Maßgeblich ist der notarielle Kaufvertrag.

Datenschutz: Details unter wick-immo.com/datenschutz2

Interesse?
Senden Sie uns Ihre Kontaktdaten über das Portal („Nachricht senden" oder „Anbieter kontaktieren"). Sie erhalten dann das kostenlose Exposé mit Objektadresse, RND-Gutachten und Energieausweis. Für Besichtigungstermine sind wir gerne telefonisch erreichbar!

Lage & Umgebung

90473 Nürnberg

Langwasser im Südosten Nürnbergs zählt zu den grünsten und am besten erschlossenen Stadtteilen der Stadt. Die U1 (u. a. Haltestelle Gemeinschaftshaus) bringt Sie in rund 15 Minuten in die Innenstadt, dazu kommen ein dichtes Busnetz und schnelle Anschlüsse an A6, A9 und A73. Das Franken-Center, Schulen, Kitas, Ärzte sowie Freizeit- und Sportangebote liegen in kurzer Entfernung, der Lorenzer Reichswald direkt vor der Tür.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr
1967

Energieausweistyp
Verbrauch

Gültig bis
14.05.2029

Ausstellungsdatum
15.05.2019

Endenergieverbrauch
102,1 kWh/(m²·a)

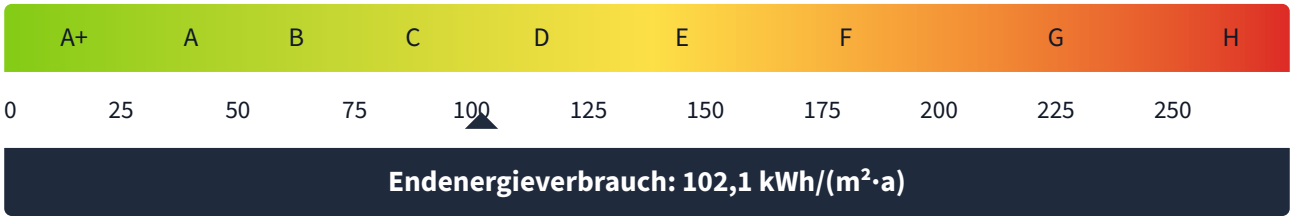
Mit Warmwasser
Ja

Energieeffizienzklasse
D

Wesentlicher Energieträger
Fernwärme-Dampf

Befeuerungsart
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart
Fernwärmeheizung





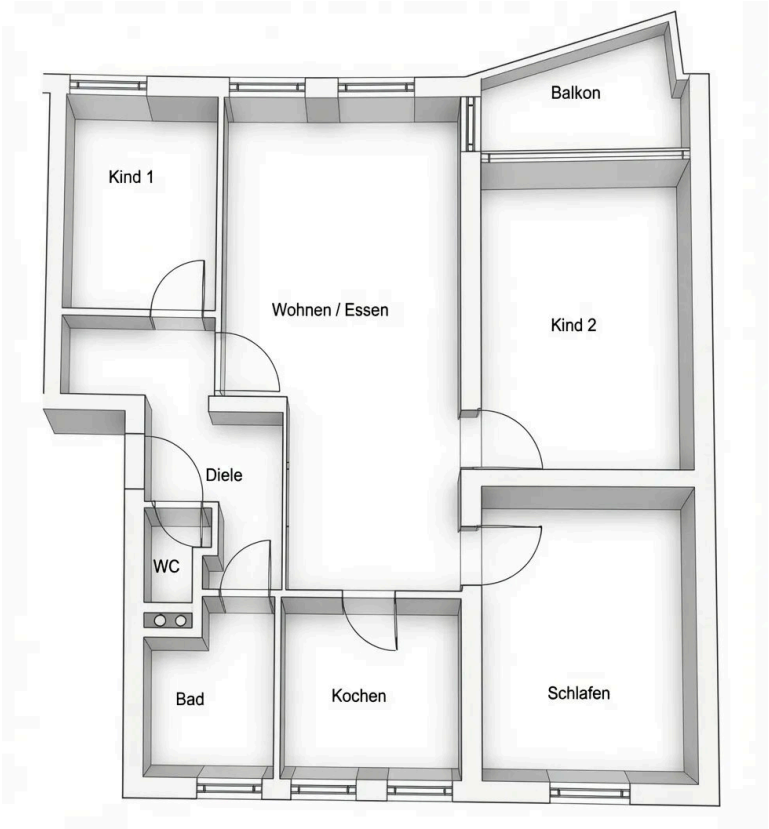
Außen - Eingang



Außen - Rückseite präzise



Luftansicht



Grundriss 3D



3D Grundriss- Visualisierung

Kontakt

WICK IMMOBILIEN

Nörerstraße 26a

94469 Deggendorf

Telefon: +49 99134467848

E-Mail: vohburg@wick-immo.com

Ihr Ansprechpartner

Herr Slawa Malko

Impressum

www.wick-immo.com/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.wick-immo.com

Diese Immobilie online

www.wick-immo.com/immobilie/attraktiver-wohnbestand-steuern-optimieren-vermoegen-aufbauen-nuernberg-langwasser