



## 90491 Nürnberg

# Vermietete Eigentumswohnung – eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit



**179.000 €**

Kaufpreis

**47 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Rüstig Immobilien Service GmbH**

Tel.: 09123 990330  
[info@ruestig.de](mailto:info@ruestig.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	18.11.2013
gültig bis	16.09.2028
Energieverbrauchskennwert	158,10
Wertklasse	E
Baujahr (Haus)	1969

### Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Netto-Kaltmiete	506 €
Nebenkosten	170 €
Heizkosten enthalten	×
Hausgeld	183 €
provisionspflichtig	×

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

---

### Heizungsart

---

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

---

Gas ✓

### Serviceleistungen

---

Reinigungsservice ✓



## Beschreibung

Diese charmante, vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses in der Hauffstraße 11 in Nürnberg steht zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Zudem stellt sie eine ideale Investitionsmöglichkeit dar, da sie derzeit vermietet ist und somit sofortige Mieteinnahmen generiert. Die monatliche Kaltmiete beträgt 506 Euro, was einer jährlichen Kaltmiete von 6.072 Euro entspricht.

Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die einladende Loggia, die vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Hier können Sie die frische Luft genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen.

Die Lage in Sankt Jobst/ Erlenstegen zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote die sich in unmittelbarer Nähe und machen das Leben hier besonders angenehm. Insgesamt bietet die Wohnung in der Hauffstraße somit nicht nur eine erstklassige Wohnqualität, sondern auch eine ideale Kombination aus guter Infrastruktur und Natur.

## Lage

Der Stadtteil St. Jobst liegt im Osten von Nürnberg und zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Die zentrale Lage ermöglicht es, schnell und unkompliziert in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen zu gelangen. Die Nähe zum Nürnberg Hauptbahnhof, der in nur 13 Minuten mit der Straßenbahn oder in 5 Minuten mit dem Zug erreichbar ist, macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Wohnung profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten entfernt, ist der Bahnhof Nürnberg Ost sowie die nächste Straßenbahnstation entfernt. In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter diverse Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, und Apotheken. Diese Annehmlichkeiten sorgen dafür, dass alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar sind.

Nur wenige Minuten von der Wohnung entfernt befindet sich der Wöhrder See, welcher für entspannte Stunden in der Natur einlädt. Die Kombination aus urbanen Stadtleben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten macht St. Jobst zu einem Idealen Wohnort, an dem man die Vorzüge der Stadt als auch die Nähe zur Natur schätzt.







