



Eine hervorragende Kapitalanlage  
top renoviert und sehr gut vermietet!

---

---

## INFORMATIONEN



Wohn-/Nutzfläche  
62,32 m<sup>2</sup>

Kaufpreis  
€ 295.000,00

Zimmer  
2,5 Zimmer

Wohngeld/Hausgeld  
€ 205,00

Baujahr  
1953 | 2013

Heizkosten  
direkt an den Versorgungsträger

Bezug  
vermietet

Energieausweis  
Verbrauchskennwert: 174,8kWh(m<sup>2</sup>a) | Gas

Besichtigung: ausschl. nach Terminabsprache mit unserem Büro

Vermittlungs-/Nachweisgebühr: Der Käufer sowie der Verkäufer bezahlen im Fall des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrages je 3,57% inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom Kaufpreis.

Sonstiges:

Das vorstehende Angebot beruht auf den uns erteilten Informationen. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt erstellt, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben ausgeschlossen, mit Ausnahme von vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe von diesem Angebot an Dritte ohne unsere Zustimmung ist verboten. Diese Immobilie wird

---

## AUSSTATTUNG



- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- 3. Obergeschoss
- Etagenwohnung
- Komplette Renovierung 2013/ 2014
- Hochwertige Ausstattung
- Südbalkon
- Einbauküche
- Weiße Fenster mit Rollos
- Viele schöne hochwertige Wohndetails
- **gut vermietet, NME p.a. € 9.120,00 | Staffelveinbarung**



Einbauküche



Hausansicht



Schönes Badezimmer



Luftig, Licht und Leicht!

---

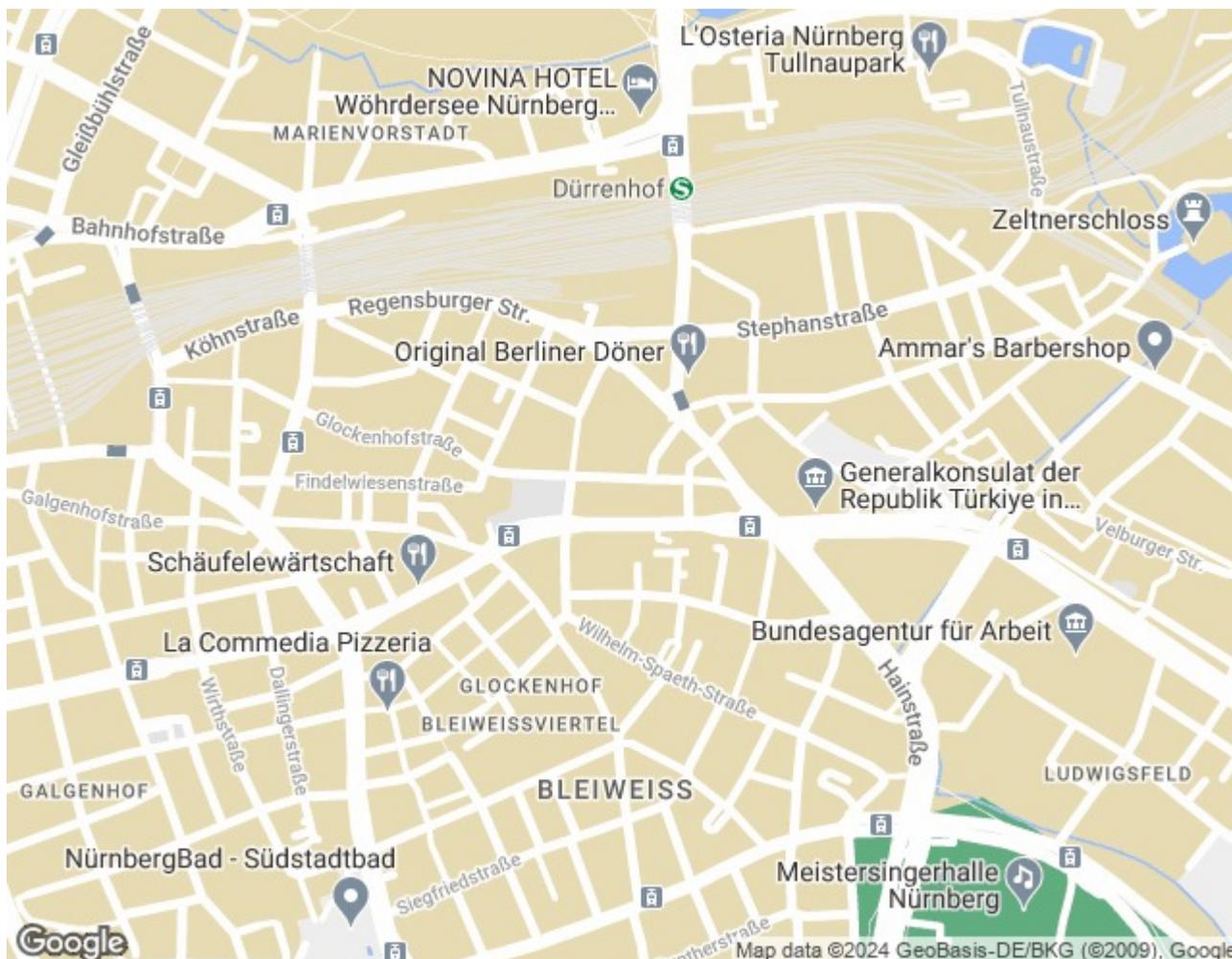
## STADTTEILLEBEN ST. PETER



- St. Peter, südlich der Innenstadt gelegen, zwischen Tullnau und Gleishammer
- Dinge des täglichen Bedarfs in 500m Umkreis: Bioladen, Bäcker usw...
- Nähe zum Luitpoldhain oder zum Wöhrder See
- Gastronomische Vielfalt im Quartier
- Schöner gewachsener Stadtteil mit viel Potenzial

---

## STANDORT



---

### per PKW

Airport Nürnberg: 30 Minuten  
Hauptbahnhof Nürnberg: 8 Minuten  
Innenstadt: 7 Minuten

---

### per ÖPNV

Airport Nürnberg: 25 Minuten  
Hauptbahnhof Nürnberg: 5 Min | Bus, S-Bahn  
Innenstadt: 10 Minuten

---

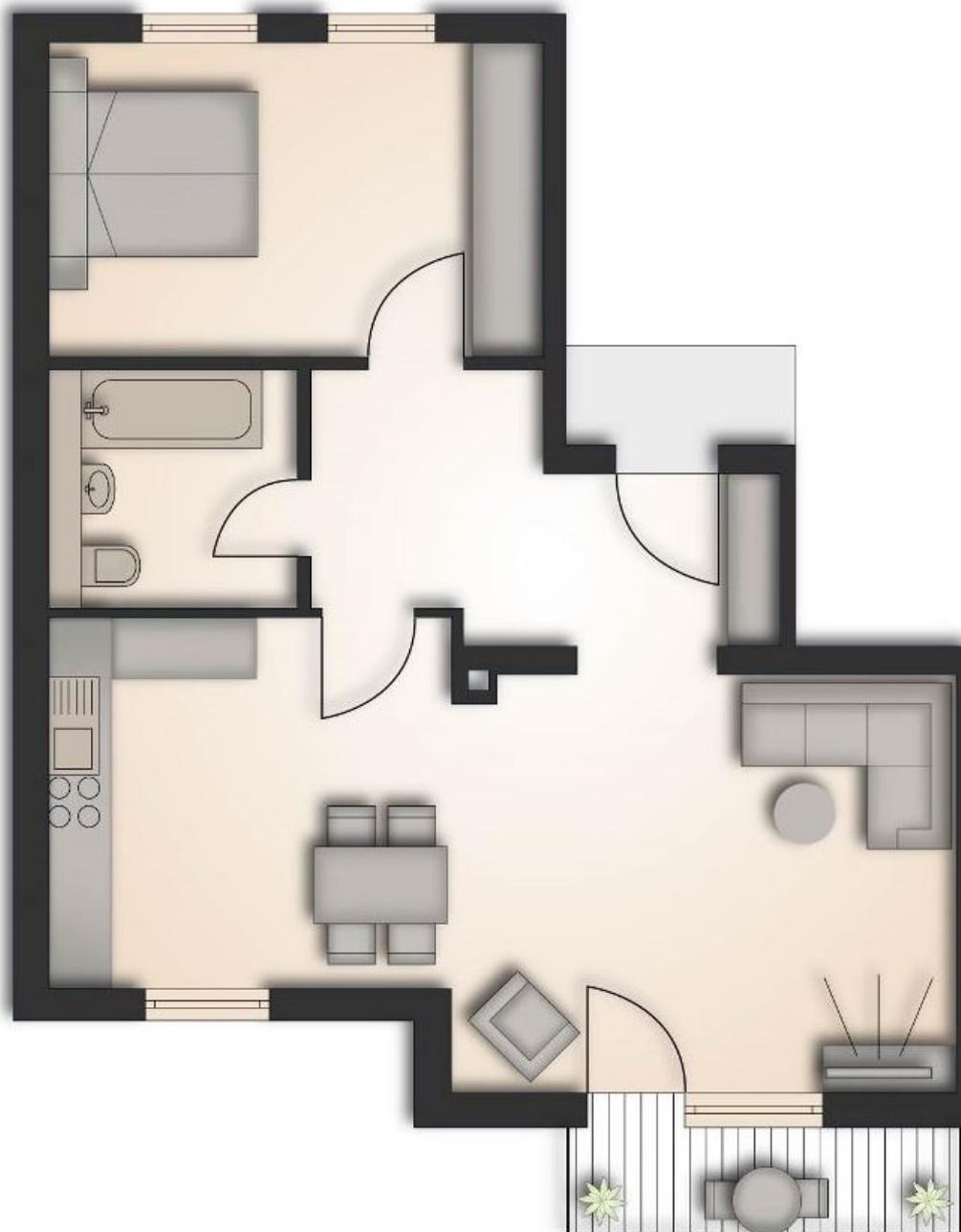
### zu Fuß

Einkaufsmöglichkeiten: 10 Minuten  
Innenstadt: 20 Minuten  
ÖPNV: 5 Min | Bus, S-Bahn

---

## GRUNDRISS 1

illustriert, nicht zur Maßentnahme geeignet



Grundriss



Sabine Böller



Doris Faltermeier



Anja Gressmann



Astrid Verleger



Constanze Richter

## Das sagen unsere Kunden:

**"Wir fühlten uns von Anfang an sehr gut betreut!"**

N. Schmidt ( Mieter )

**"Die Freundlichkeit, das Interesse wieso, warum, weshalb; einfach alles. Es war super professionell und ganz transparent. Ich habe mich als Käufer sehr wohl gefühlt!"**

A. Flor ( Käuferin )

**„Wir bedanken uns bei Ihnen und Ihrem gesamten Team für die äußerst kompetente und freundliche Zusammenarbeit. Dank Ihrer Professionalität hat der Verkauf unseres Hauses nur wenige Wochen gedauert.“**

Jakob From (Verkäufer aus Dänemark)

**"Für jede Lebenssituation die richtige Immobilie! Für jede Immobilie den richtigen Besitzer oder Mieter! Das hat oder findet das Team um Sabine Böller in einzigartiger Weise. Seit vielen Jahren arbeitet dieses Team mit Kompetenz und Charme sehr erfolgreich für mich, ob bei Verkäufen oder Vermietungen - ein aufrichtiges und herzliches Dankeschön!"**

Angelika A. (Verkäuferin|Vermieterin)

