



Ein Unternehmen der Sontowski & Partner Group

# KEY EXPOSÉ BÖNERSTRASSE

## KONTAKT



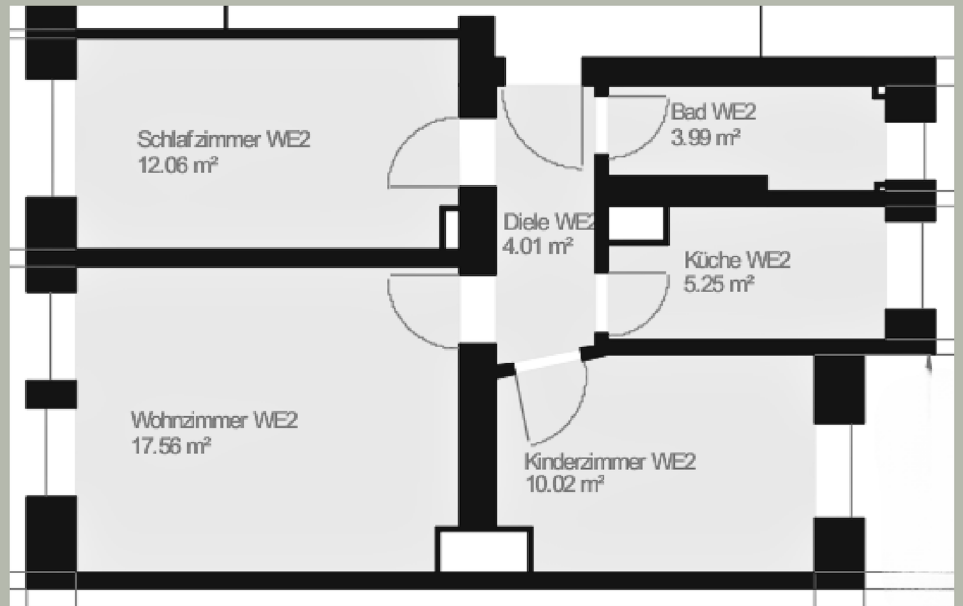
Andreas  
Lorenz



andreas.lorenz  
@sontowski.de



01737546389



### OBJEKTDATEN - EG LINKS - WE 2

Größe: 52,90 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Baujahr: 1951  
Geschoss: EG  
Einheiten im Haus: 10

JNKM: 6.072,00€  
NK-Vorauszahlung: 140,00€ p.m.  
**Bruttorendite: ca. 3,68%**  
WEG-Verwaltergebühr: 30,00€ p.m.  
Art: ETW, vermietet

PREIS: 165.000 €

### OBJEKTBSCHREIBUNG

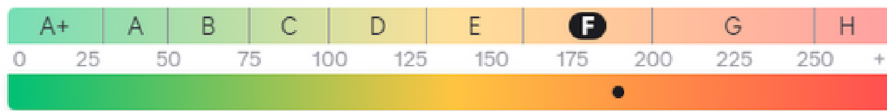
Die charmante Eigentumswohnung befindet sich in der Bönerstraße im Süden von Nürnberg. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1951. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 53 Quadratmetern und liegt im Erdgeschoss. Derzeit ist die Wohnung vermietet.

Vorstehende Angaben sind mit großer Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden. Rechtsverbindliche Informationen entnehmen Sie bitte den Kaufvertragsunterlagen.

## ENERGIEBESCHREIBUNG

Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
 Baujahr laut Energieausweis: 1951  
 Gültigkeit: bis 21.03.2027  
 Effizienzklasse: F

Endenergiebedarf: 174,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
 Gebäudetyp: Wohngebäude  
 Wesentliche Energieträger: Gas  
 Heizungsart: Etagenheizung



## LAGEBESCHREIBUNG

Die Lage ist attraktiv und besticht mit einer guten Infrastruktur. Alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens werden geboten. Geschäfte, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert.

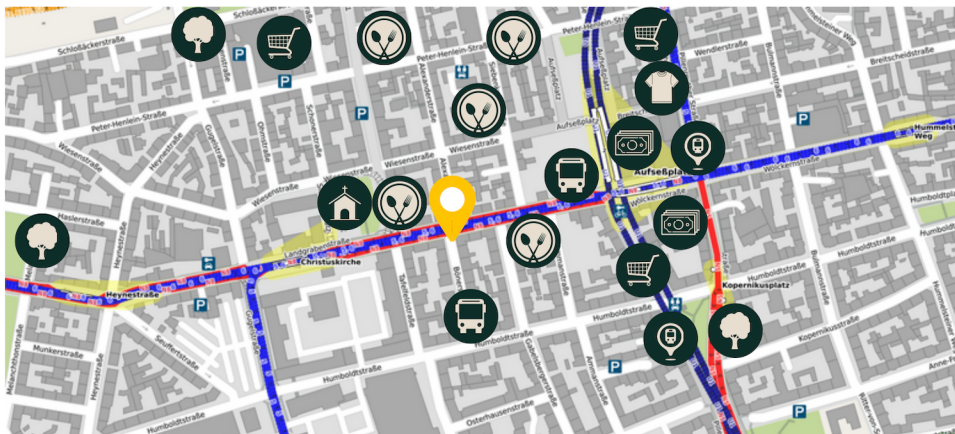
Für Eigennutzer bietet die Wohnung die Möglichkeit, ein städtisches Lebensgefühl in einem etablierten Viertel zu genießen. Für Kapitalanleger bietet die aktuelle Vermietung eine sofortige Rendite und langfristige Stabilität.

## BÖNERSTRASSE

  
 23 Min. zu Fuß

  
 21 Min. mit der Bahn

  
 4 Min. zu Fuß



  
 Friedrich-Alexander-Universität  
 Erlangen-Nürnberg

15 Min. mit Bahn  
und Fahrrad

**SIEMENS**

8 Min. zu Fuß

 TECHNISCHE HOCHSCHULE NÜRNBERG  
 ERGEBNIS GMBH

10 Min. mit dem  
Fahrrad