



GRUND  
INVEST

---

Ein Unternehmen der Sontowski & Partner Group

# KEY EXPOSÉ MUNKERSTRASSE

## KONTAKT



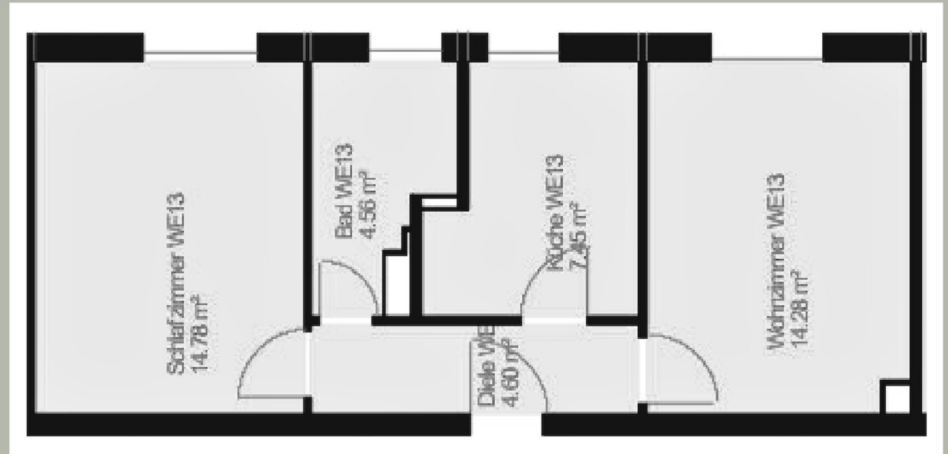
**Andreas  
Lorenz**



**andreas.lorenz  
@sontowski.de**



**01737546389**



### OBJEKTDATEN - 4. OG MITTE - WE 13

Größe: 45,7 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Baujahr: 1950

Geschoss: 4.OG

Einheiten im Haus:

14 WE + 1 GE

JNKM: 4.552,00€

NK-Vorauszahlung: 109,00€ p.m.

Bruttorendite: ca. 3,57%

WEG-Verwaltergebühr: 30,00€ p.m.

Art: ETW, vermietet

**PREIS: 127.500€**

### OBJEKTBSCHREIBUNG

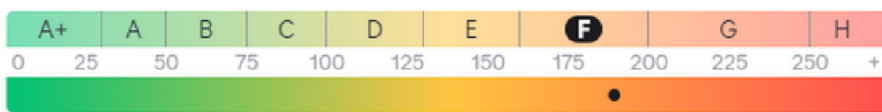
Die charmante Eigentumswohnung befindet sich in der Munkerstraße im Süden von Nürnberg. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1950. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 46 Quadratmetern und liegt im 4. Obergeschoss. Derzeit ist die Wohnung vermietet.

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: 1950  
 Gültigkeit: bis 21.03.2027  
 Effizienzklasse: F

Endenergiebedarf: 189,12 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.

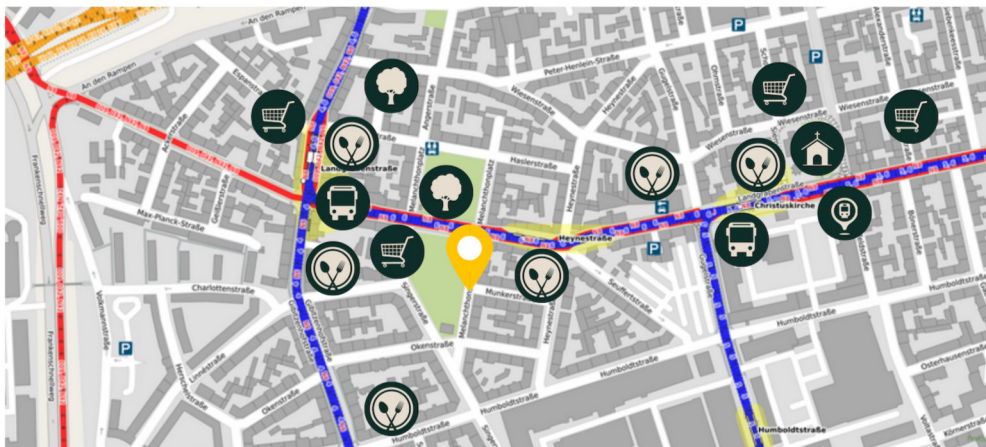
Für Eigennutzer bietet die Wohnung die Möglichkeit, ein städtisches Lebensgefühl in einem etablierten Viertel zu genießen. Für Kapitalanleger bietet die aktuelle Vermietung eine sofortige Rendite und langfristige Stabilität.

## MUNKERSTRASSE

  
19 Min. zu Fuß

  
24 Min. mit der Bahn

  
6 Min. zu Fuß



**FAU**  
Friedrich-Alexander-Universität  
Erlangen-Nürnberg

15 Min. mit Bahn  
und Fahrrad

**SIEMENS**

10 Min. zu Fuß

**TECHNISCHE HOCHSCHULE NÜRNBERG**  
GEORG SIMON OHM

10 Min. mit dem  
Fahrrad