



## 90449 Nürnberg

# Ideale Kapitalanlage: Gepflegte Wohnung in guter Lage



**129.900 €**

Kaufpreis

**41 m²**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	41 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1976
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	129.900 €
Hausgeld	218 €
Aussen-Courtage	4,76% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1976
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- 1 Zimmer
- Wohn- und Schlafrum kombiniert
- Küche mit Einbauküche
- Badezimmer innenliegend mit Badewanne
- Balkon mit tollem Ausblick
- Fernwärme
- Fliesen- und Laminatböden
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Diese charmante Etagenwohnung bietet auf ca. 41 m<sup>2</sup> eine gemütliche und funktionale Wohnfläche. Der kombinierte Wohn- und Schlafbereich ist hell und einladend gestaltet, mit ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Schlafbereich. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die separate Küche ist kompakt und funktional ausgestattet, ideal für die Zubereitung von Mahlzeiten. Das Badezimmer ist klassisch gehalten und bietet eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der einen wunderbaren Ausblick bietet und sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet.

Diese charmante Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger: Die derzeitige Eigentümerin bewohnt die Immobilie selbst und möchte nach dem Verkauf weiterhin als Mieterin darin wohnen bleiben.

Dadurch ergibt sich für den Käufer eine sofortige, sichere Mietrendite ohne Leerstandsrisiko und mit einer verantwortungsbewussten Mieterin, die die Wohnung bereits seit Jahren pflegt und in einem sehr guten Zustand hält.

Die Mietkonditionen (Miethöhe und Laufzeit) werden im Zuge des Verkaufs verbindlich vereinbart und bieten somit eine planbare, langfristige Investition mit stabilen Einnahmen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 04.01.2029.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1976  
Endenergieverbrauch beträgt 119,0 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage in Nürnberg. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist besonders hervorzuheben, da die nächste Bushaltestelle nur etwa 150 Meter entfernt ist. Auch die Anbindung an den Schienenverkehr ist mit ca. 260 Metern Entfernung optimal.

Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte wie Lidl und PENNY in wenigen Gehminuten erreichbar. Zudem befinden sich zahlreiche Bäckereien und Cafés in der Umgebung, die zu einem gemütlichen Frühstück einladen.

Die Umgebung bietet zudem eine gute Infrastruktur für individuelle Mobilität mit mehreren Parkhäusern und Parkplätzen sowie einer E-Ladestation in der Nähe.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 4.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 4,76 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

















# Capital

---

**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für

## RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 115 503 64**

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

[remax-wolf.de](http://remax-wolf.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# BELLEVUE

Best Property  
Agents

## 2026

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion