



90459 Nürnberg

Wahnsinns-Rendite! Vermögensbooster mit ca. 1.400 € monatlich Miete – diese Wohnung zahlt sich aus!



299.999 €

Kaufpreis

76 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.999 €
Hausgeld	169,97 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.11.2023
Baujahr (Haus)	1954
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	155.30
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + Erstbezug nach Kernsanierung (Elektrik, Gastherme, Fenster, Sanitärbereich, Böden, Wände usw.)
- + ca. 46 m² Mega Dachterrasse (zu 1/4 in Wohnfläche berücksichtigt)
- + Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- + Tageslichtbad mit großer Dusche, Waschtisch, WC, LED-Spiegel und Handtuchheizkörper
- + Böden: Laminat, Fliesen
- + sehr gute zentrumsnahe Lage in der Studentenstadt Nürnberg
- + top Verkehrsanbindung (U-Bahn, S-Bahn, Bus und Autobahn)
- + eigenes Kellerabteil

Für Kapitalanleger:

- + überdurchschnittliche Mietrendite
 - + 3x vollständig ausgestattetes WG-Zimmer
- Ausstattung pro Zimmer: Schrank, Kommode, Nachttisch, Schreibtisch, Bürostuhl, TV mit Smart-TV, Bett, Matratze, Decke, Kissen, Bezüge, Teppich
- + Nachhaltiges Vermietungskonzept mit liquiden Mietern
 - + Full Service Konzept: Keine Verwaltungsarbeit durch sorgfältige Mieterverwaltung (optional)



Beschreibung

JETZT investieren – bevor es ein anderer tut! Diese Wohnung ist Ihre GELDMASCHINE mitten in Nürnberg!

Hier wartet eine einmalige Investmentchance, die Sie sich nicht entgehen lassen dürfen: Diese kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in Top-Lage von Nürnberg bringt alles mit, was Sie für ein erfolgreiches Anlageobjekt brauchen – Mieteinnahmen von bis zu 1.400 € monatlich, zentrale Lage, moderne Ausstattung und eine riesige Dachterrasse mit Wow-Effekt!

> Komplette kernsaniert 2024 – sofort vermietbar oder bezugsfrei
> Ideal für WG-Vermietung: maximaler Cashflow bei geringem Aufwand
> Stilvolle Ausstattung, neue Einbauküche inklusive
> 46 m² Dachterrasse – ein Highlight für jede Vermarktung
> Kapitalanlage mit richtig BISS – hier schlägt Ihr Geld Wurzeln!

Diese Wohnung ist kein langweiliger Klotz am Bein, sondern ein echtes Rendite-Feuerwerk! Ob als WG, möbliert oder klassisch vermietet – das Potenzial ist riesig.

Kapital sichern, Miete kassieren, Wertzuwachs erwarten – diese Chance gibt's nur einmal. Greifen Sie zu, bevor andere es tun!

Lage

Ihre zukünftige Wohnung befindet sich in zentraler, ruhiger Lage (Zone 30, Einbahnstraße) in Nürnberg -Galgenhof. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn, Bus und Bahn). Das Südstadtbad ist fußläufig erreichbar, ebenso befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in nächster Umgebung.

Entfernungen:

Nürnberg (Hauptbahnhof)	ca. 400 m
Nürnberg (Innenstadt)	ca. 800 m
Supermarkt	ca. 250 m
Bäckerei	ca. 200 m

Anbindungen:

Bahnhof Nürnberg	ca. 400 m
Tram.	ca. 190 m
Bus	ca. 190 m
U-Bahn	ca. 400 m

Sonstige Angaben

+ Hausgeld 169,97 Euro/mtl.
> umlagefähige Kosten 91,73 Euro/mtl.
> nicht umlagefähige Kosten 39,08 Euro/mtl.
> Instandhaltungsrücklage 39,17 Euro/mtl.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.
Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.



Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur schriftliche Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Wir bitten von telefonischen Anfragen abzusehen. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.









