



90429 Nürnberg

Modernisierte 4-Zimmerwohnung über den Dächern Nürnbergs!



299.000 €

Kaufpreis

84 m²

Wohnfläche

8 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



**LONGWORTH
IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	160 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.03.2029
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	123.80
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Juli 2026
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

AllgemeinKabel / Sat-TV **Heizungsart**Etagenheizung **Befeuerung**Gas **unterkellert**

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattungsbeschreibung

4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer sowie großzügiger Wohn-/Essbereich

Nach Ihrem Kauf wird eine neuwertige Küche (Möbel und Elektrogeräte (Herd, Dunstabzugshaube, Spülmaschine und Kühlschrank) verbaut. Die Küchenmöbelfronten sind in Hellholz (hochglanz).

Tageslichtbad mit Fenster

Flur mit integriertem Abstellraum

Alle Schlafzimmer ähnlich groß mit ca. 13–16 m²

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume: modernes Laminat in dunkler Optik (2024)

Küche: Klickvinylboden

Bad: hochwertig gefliest

Sanitärausstattung

Komplett modernisiertes Bad (2020)

Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Badewanne mit Echtglas-Duschaufsatz

Modernes Waschbecken mit Unterschrank und Badmöbeln

Abgehängte Designdecke in weiß-grau melierter Optik mit Einbaustrahlern

Modernisierte Küche (2020) mit neuem Fliesenspiegel in Anthrazitoptik

Neue Küchenarbeitsplatte

Neue Glastür zur Küche

Neue Einbauküche inkl. Elektrogeräte (Herd, Dunstabzugshaube, Spülmaschine, Kühlschrank) wird vor Verkauf 2026 installiert

**Türen / Fenster**

Neue Innentüren und Türzargen in Weiß (2024)

Doppel-Isolierverglaste Kunststofffenster, sowie Dachflächenfenster

Regelmäßige Wartung und fachgerechte Instandhaltung der Fenster

Elektroinstallationen:

Erneuerte Elektrik (2016)

Moderner Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter

Teilweise erneuerte bzw. ergänzte Leitungen

Heizung Modernisierung 2014:

Gas-Etagenheizung (Vaillant ecotec plus, Niedertemperatur)

Versorgung von Heizung und Warmwasser über Gastherme

Sehr gepflegter Zustand

Laufend modernisiert

Bezugs- bzw. vermietungsfertig



Beschreibung

Diese gepflegte und laufend modernisierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in gefragter Lage der Tassilostraße in Nürnberg und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie einen sehr guten Ausstattungsstandard. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Fenster, sowie einen Flur mit kleinem Abstellraum.

Hier geht es zum virtuellen Rundgang:

<https://tour.giraffe360.com/e55b0d83e7b449e09dcf2d32c7200922>

Seit dem Erwerb im Jahr 2016 wurden umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Elektrik wurde vollständig erneuert und auf aktuellen Standard gebracht, inklusive Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter. Das Badezimmer wurde 2020 komplett modernisiert und hochwertig ausgestattet, unter anderem mit neuen Fliesen, Hänge-WC, Badmöbeln, Duschaufsatz aus Echtglas sowie einer modernen Decke mit Einbaustrahlern. Die Küche erhielt im selben Jahr neue Arbeitsflächen, einen Boden aus Klickvinyl sowie einen Fliesenspiegel in Anthrazitoptik.

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung umfassend überarbeitet: Alle Wände und Decken wurden neu gestrichen, neue dunkle Laminatböden mit weißen Randleisten verlegt und sämtliche Innentüren inklusive Zargen erneuert. Zusätzlich wurde eine Glastür zur Küche eingebaut. Vor dem Verkauf wird im Jahr 2026 eine neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten installiert; die Fronten sind in hellholzfarbener Hochglanzoptik geplant.

Die Wohnung ist aktuell für 875 € inkl. Nebenkosten vermietet (ohne Strom, Gas und Telefon). Der bestehende Mietvertrag läuft bis zum 31.07.2026. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 160 €. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung von 2014 (Vaillant ecotec plus), die auch die Warmwasserbereitung übernimmt. Kunststoff- und Dachflächenfenster sind topp und werden regelmäßig gewartet.

Alles in allem eine solide Kapitalanlage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial!

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Tassilostraße in Nürnberg, einer etablierten und gewachsenen Wohnlage mit ausgewogener Mischung aus urbaner Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umkreis. Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Pkw schnell und komfortabel zu erreichen.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zum Pegnitzgrund, einem der beliebtesten naturnahen Erholungsgebiete Nürnbergs. Die weitläufigen Grünflächen entlang der Pegnitz laden zu Spaziergängen, Joggingrunden, Fahrradtouren und entspannter Freizeitgestaltung im Grünen ein. Trotz der zentralen Stadtlage bietet dieses Gebiet eine hohe Lebensqualität und einen idealen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Darüber hinaus bestehen beste Verkehrsanbindungen an die umliegenden Stadtteile sowie an die Autobahnen und den Flughafen Nürnberg. Die Lage vereint somit ruhiges Wohnen, naturnahe



Erholung und städtische Infrastruktur auf besonders attraktive Weise und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Sonstige Angaben

Diese Wohnung ist das perfekte Investment!

Sie müssen an der Wohnung nichts mehr modernisieren und erneuern.

Sogar eine neuwertige Küche mit Elektrogeräten gibt es bei Kauf dazu und wird nach Ihrem Kauf eingebaut.

Separates Dachabteil für Aufbewahrung von Gegenständen.

Auch ist von aussen erreichbarer Fahrradkeller vorhanden.

Der Wäschetrockenraum befindet sich zu Ihrem Vorteil im Dachboden des Hauses.

Zum Haus selbst noch einige für Sie interessante Angaben:

2014 wurde die Gemeinschaftselektronik erneuert und neue Zählerkästen, sowie Leitungen zu den einzelnen Wohnungen verlegt.

2015: Fassade überarbeitet, ebenso wurden die Dachrinnen und Fallrohre und das Dach erneuert (lt. Aussage Vorbesitzer)

2025: Dachgeschoss wurde gem. aktuell geltender Bauvorschriften vollflächig gedämmt (WLG 035). Diese Maßnahme führt zu einer Verbesserung um ca. 12 - 15% (Energieausweis)

Die Höhe der Rücklagen der Eigentümer liegt bei ca. 75.000 Euro und stellt somit für zukünftige Erneuerungen oder Modernisierungen ein gutes Polster dar.















