



## 90441 Nürnberg

# Vermietete Eigentumswohnung zwischen Kanal und Innenstadt



**185.000 €**

Kaufpreis

**52 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Andreas Meschütz  
Tel.: 0911 51799900

[am@immonuernberg.de](mailto:am@immonuernberg.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.05.2019
gültig bis	15.05.2029
Baujahr (Haus)	1950
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	145.6
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	185.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,50 % (inkl. 19

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1950
letzte Modernisierung	2003
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Fenster ✓

Dusche ✓

### Befeuерung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Hell, gut geschnitten und kein Stress bei der Mietersuche: Die Eigentumswohnung hat viele Vorzüge. Dazu zählt auch die geräumige Wohnküche mit Platz für eine Einbauküche und einen Essplatz. Nebenan befindet sich gleich das Wohnzimmer. Es zeigt – wie auch das Schlafzimmer- zum Innenhof und wird nachmittags von viel Sonnenlicht erhellt.

Weitere Details zur Wohnung:

- große Wohnküche
- Ceramin-Boden (PFC-freier Designboden, umweltfreundlich und ressourcenschonend)
- Tageslichtbad mit Dusche und WaMa-Anschluss
- Außenjalousien
- 2023 saniert
- WG-geeignet
- Balkon-Anbau in Planung
- Mieteinnahmen: 590 € Kaltmiete/Monat

Die Wohnung ist vermietet und eignet sich daher sehr gut als Kapitalanlage. Besichtigungstermine finden in Abstimmung mit dem Mieter statt.



## Beschreibung

---

Historische Altbauten und nur 9 Minuten mit der Tram ins Zentrum: Die Eigentumswohnung liegt im Norden des Stadtteils Werderau, nur ein paar Schritte vom Volckamerplatz entfernt. Sie befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) einer größeren Wohnanlage, ist vermietet und wurde 2023 saniert. Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung, jedoch gibt es Parkmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld.

## Lage

---

Der Stadtteil zwischen Main-Donau Kanal und Innenstadt begeistert mit historischen Altbauten und einer zentrumsnahen Lage. Die Wohnung liegt im Norden von Werderau. Fußläufig finden Sie alles, was Sie zum Leben brauchen. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten überzeugt der Stadtteil aber auch mit einer guten Anbindung – sowohl an das öffentliche als auch an das Straßenverkehrsnetz. Zum Plärrer und damit zum Rand der Nürnberger Altstadt sind es gerade einmal 9 Minuten mit der Tram.

## Sonstige Angaben

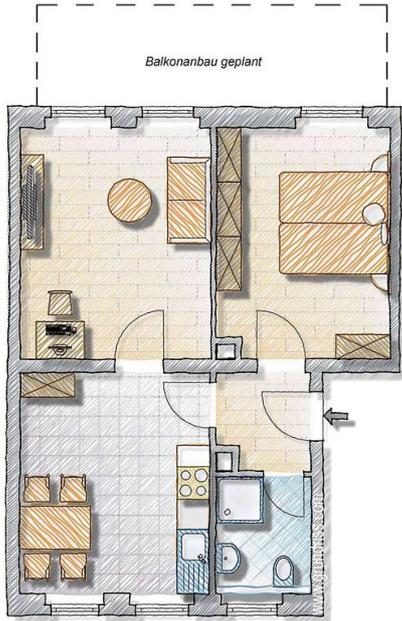
---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu.













## Checkliste für *Ihre Besichtigung*

Bestens vorbereitet und stressfrei in  
die nächste Wohnungsbesichtigung.



Download unter:

[www.immonuernberg.de/besichtigung](http://www.immonuernberg.de/besichtigung)



## Kapitalanlage- *Check*

Das erste Mal eine Wohnung kaufen?  
So finden Sie die richtige  
Kapitalanlage.



Jetzt anfordern  
unter:

[www.immonuernberg.de/guide](http://www.immonuernberg.de/guide)



## Kontaktieren *Sie uns!*



 Andreas Meschütz

 [am@immonuernberg.de](mailto:am@immonuernberg.de)

 0911 / 51799900

 [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)

 Lindengasse 3  
90419 Nürnberg

