



## 90449 Nürnberg

# Solide Kapitalanlage mit Südbalkon und Entwicklungspotenzial in Nürnberg-Neuröthenbach



**189.000 €**

Kaufpreis

**63 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Pekona Immobilien**  
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

### Ihr Ansprechpartner

**Pekona Immobilien GmbH**

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

[b.drescher@pekona.de](mailto:b.drescher@pekona.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	189.000 €
Hausgeld	230 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.11.2033
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	116.00
Primär-Energieträger	FERN



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Loggia in Südausrichtung mit Grünblick
- + 2-fach-verglaste Kunststoffisolierglasfenster (ca. 2003)
- + funktionale, vermietungssichere Raumaufteilung
- + eigenes Kellerabteil
- + Fernwärme
- + Personenaufzug
- + gepflegter Gesamtzustand



## Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses in Nürnberg-Neuröthenbach stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar.

Auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine funktionale und gut vermietbare Raumaufteilung:

Ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Südbalkon-Loggia, ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine separate Küche sowie Bad und zusätzliches WC bieten eine klassische, nachhaltig gefragte Grundrissstruktur.

Die Südausrichtung sorgt für helle Räume und einen angenehmen Wohnkomfort. Der Blick ins Grüne schafft eine ruhige Atmosphäre – ein wichtiger Faktor für langfristig stabile Mietverhältnisse.

Ein Personenaufzug gewährleistet komfortablen Zugang bis ins 4. Obergeschoss – ein klarer Vermietungsvorteil.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und eignet sich ideal als solide Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Weiltinger Straße im Nürnberger Stadtteil Neuröthenbach – einer etablierten und nachgefragten Wohnlage im Westen der Stadt.

Die Umgebung bietet:

- + Sehr gute U-Bahn- und Busanbindung
- + Schnelle Verbindung in die Innenstadt
- + Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- + Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar
- + Grünanlagen und Spazierwege im direkten Umfeld

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld macht den Standort sowohl für Mieter als auch perspektivisch für Eigennutzer attraktiv.

## Sonstige Angaben

- + Hausgeld ca. 254,00 EUR/mtl.
- > umlagefähige Kosten ca. 200,36 EUR/mtl.
- > nicht umlagefähige Kosten ca. 34,75 EUR/mtl.
- > Erhaltungsrücklage 18,09 EUR/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2023: 47.453,80 EUR
- + Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.2023: 1.455,94 EUR
- + IST-Miete: 598,00 EUR/mtl.
- + Sollmiete: ca. 687,00 EUR/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 Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

























