



## 90439 Nürnberg

# Erstbezug nach Sanierung - Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg-St. Leonhard



**259.000 €**

Kaufpreis

**57 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

[immobilien@raiba-burgthann.de](mailto:immobilien@raiba-burgthann.de)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	16.05.2024
gültig bis	15.05.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1902
Endenergiebedarf	171.3
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	F

### Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Kaufpreis / qm	4.543,86 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionswert	Kautionswert

### Zustand

Baujahr	1902
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Gas



## Beschreibung

Diese kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil St. Leonhard in Nürnberg bietet modernen Wohnkomfort in einem charmanten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900. Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2023 präsentiert sich die Wohnung als Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss.

Die ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf ein helles Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, eine separate Küche und ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC. Die Räume sind mit neuen Böden und Türen ausgestattet, alle Leitungen wurden erneuert, und eine neue Gasetagenheizung sorgt für effiziente Wärme.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster aus 2010 garantieren angenehme Ruhe und Energieeffizienz. Die Wohnung ist leerstehend und sofort bezugsfertig ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer, die urbanes Leben mit Stil suchen.

Ausstattung & Highlights

Erstbezug nach Kernsanierung 2023

Neue Gasetagenheizung (2023)

Modernes Badezimmer mit Dusche und WC

Platz für Waschmaschine im Flur

2-fach verglaste Kunststofffenster (ca. 2010)

Neue Böden und Türen

Separate Küche (ohne Einbauküche)

Ruhige Lage im 1. Obergeschoss (Wohnung Nr. 2)

Bezugsfertig und leerstehend

Nutzungsmöglichkeiten

Kapitalanlage:

Die Wohnung verfügt über ein solides Mietpotenzial und überzeugt durch eine umfassende Sanierung, die sie für Mieter sofort attraktiv und bezugsfertig macht. Bei Vermietung generiert sie einen positiven monatlichen Cashflow von etwa 100 Euro und bietet somit eine verlässliche Möglichkeit, dauerhaft Erträge zu erzielen und Ihr Kapital gewinnbringend anzulegen.

Selbstnutzung:

Ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in zentraler Lage zu schätzen wissen. Die Wohnung ist frisch saniert, pflegeleicht und bezugsbereit.

Steuerliche Vorteile für Kapitalanleger

Ein besonderes Plus für Kapitalanleger ist die Möglichkeit, durch ein Restnutzungsgutachten eine erhöhte Abschreibung (AfA) geltend zu machen. Das bedeutet, dass statt der regulären 2 % Abschreibung pro Jahr (für Altbauten) eine deutlich höhere Abschreibung von etwa 45 % realistisch ist und damit die steuerliche Belastung deutlich sinkt.

Dieses Gutachten kann zeitnah erstellt werden und ermöglicht so eine attraktivere Steuerersparnis



durch höhere lineare Abschreibung auf den Gebäudewert.

Kombiniert mit den stabilen Mieteinnahmen ist diese Immobilie eine lukrative Investition mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im charmanten Stadtviertel St. Leonhard einem der begehrtesten und zugleich ruhigeren Wohngebiete Nürnbergs. Hier verbinden sich urbanes Flair mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Die Nähe zur Nürnberger Altstadt sowie zum Pegnitzgrund bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten. St. Leonhard überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, was diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders interessant macht.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**  
Morgen kann kommen.  
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 

























