



90461 Nürnberg

Zentrale Lage. Smarte Größe. Ideale Kapitalanlage.

OERTER
IMMOBILIEN



120.800 €

Kaufpreis

22 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	22 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.03.2025
gültig bis	25.03.2035
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	47
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	120.800 €
Hausgeld	122,5 €
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	keine

Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
klimatisiert	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 22 m² im 2. Obergeschoss
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Unmöbliert – Möblierung optional für 2.000 € erhältlich
- Kostenfreie Erstvermietung auf Wunsch
- Klimaanlage für angenehmes Wohnklima
- Neue Gasheizungsanlage
- Sehr flache Duschwanne mit moderner Duschkabine
- Elektrische Außenrollos für Komfort & Verdunkelung
- Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung
- Umfassend saniertes Gebäude, geplante Fassadensanierung
- Zentrale Lage mit Top-Anbindung



Beschreibung

Mit einer Wohnfläche von 22 m² befindet sich diese Immobilie im 4. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes mit insgesamt 5 Etagen. Die letzte Modernisierung ist für 2025 geplant.

Die Ausstattung ist gehoben und lässt keine Wünsche offen:

- Hochwertiger Bodenbelag aus Fliesen und Vinylboden
- Aufzug für bequemen Zugang zu allen Etagen
- Praktischer Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Eine voll ausgestattete Einbauküche, die keinen Wunsch offenlässt
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit

Die Wohnung wird über eine effiziente Zentralheizung mit Gas betrieben, was für eine komfortable und konstante Temperatur sorgt. Das Hausgeld beträgt 122,50 € monatlich, was eine gute Rendite für Ihre Investition verspricht.

Bei der Möblierung handelt es sich um eine Visualisierung wie diese aussehen kann. Die Außenansicht zeigt die Version nach der Modernisierung dieser.

Nürnberg, eine Stadt mit reichem kulturellen Erbe und wirtschaftlicher Stärke, bietet eine hervorragende Lage für diese Immobilie. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine Immobilie zu investieren, die sowohl in puncto Komfort als auch in puncto Rendite überzeugt.

Lage

Entdecken Sie die ideale Lage dieser Immobilie in Nürnberg!

Nur einen kurzen Fußweg von 3 Minuten entfernt finden Sie eine ÖPNV-Haltestelle, die Ihnen eine bequeme und schnelle Anbindung an die Stadt bietet.

Der nächste Hauptbahnhof ist nur 6 Minuten Fahrzeit entfernt, sodass Sie mühelos in andere Städte und Regionen reisen können. Der nächste Flughafen ist in nur 21 Minuten erreichbar, ideal für Geschäftsreisende oder Urlauber.

Diese strategische Lage kombiniert Stadtnähe mit hervorragender Verkehrsanbindung!





