90443 Nürnberg

Kapitalanlage in gefragter Lage – bereits vermietet

71.000 €
Kaufpreis

23,85 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

RE/MAX
Die Immobilienmakler!
Regional. National. International.

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Schwabach
Armin Ofen
Tel.: 004991227902137
armin.ofen@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	23,85 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	1950
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	71.000 €
Hausgeld	75 €
Aussen-Courtage	4.200€

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1950

Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Etagenheizung	✓	Gas	✓
Zentralheizung	✓		

Beschreibung zur Ausstattung

Diese durchdacht geschnittene 1-Zimmer-Wohnung präsentiert sich als attraktives Investment in gefragter Wohnlage. Auf kompaktem Raum vereint sie Wohnen mit funktionaler Ausstattung – ideal für Singles, Pendler oder Studenten. Der helle Wohn- und Schlafbereich ist offen gestaltet und bietet durch seine clevere Raumaufteilung eine angenehme Wohnatmosphäre. Die integrierte Küchenzeile ist platzsparend untergebracht und mit allen wichtigen Geräten ausgestattet. Der Essbereich fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Raumgefühl. Das Tageslichtbad überzeugt mit einer Dusche sowie eine zeitlose Ausstattung. Ein praktischer Flur mit Garderobenbereich und zusätzlichem Stauraum rundet das Angebot ab.
Die gepflegte Wohnanlage ist solide verwaltet – ein rundum stimmiges Gesamtpaket für langfristig orientierte Anleger. Geringe Nebenkosten und eine nachhaltig vermietbare Wohnungsgröße machen dieses Objekt zu einer sicheren Investition.
Nutzen Sie die Chance!

Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1950 erbaut, umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten und befindet sich in zentraler Lage der Nürnberger Südstadt – einer gefragten Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur und optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde über die Jahre hinweg instandgehalten. Zu den jüngsten Modernisierungsmaßnahmen zählt die Umrüstung auf moderne, digitale Stromzähler – ein weiterer Schritt in Richtung zeitgemäßer Ausstattung. Die Immobilie ist bereits zuverlässig vermietet und erzielt eine jährliche Kaltmiete von 3.239 €, was sie zu einer stabilen Kapitalanlage macht. Zur Wohnung gehört außerdem ein separates Kellerabteil, das praktischen Stauraum bietet und den Nutzungskomfort zusätzlich erhöht.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.04.2029.
Baujahr lt. Energieausweis: 1950
Endenergiebedarf beträgt 142,2 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Stadtteil im südlichen Zentrum Nürnbergs, der durch seine urbane Struktur und ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß erreichbar. Innerhalb weniger Gehminuten befinden sich mehrere Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittelläden sowie Discounter und kleinere Supermärkte. Auch Apotheken und Arztpraxen – sowohl Allgemeinmediziner als auch Fachärzte – sind in unmittelbarer Nähe angesiedelt und sorgen für eine gute medizinische Versorgung.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich nahezu direkt vor der Haustür und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten mit der Tram oder dem Fahrrad erreichbar.
Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung einige grüne Rückzugsorte und kleinere Parks, die zur Erholung einladen. Die nächste Autobahnauffahrt ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, darunter die A73 und A3.
Insgesamt handelt es sich um eine urbane, lebendige und sehr gut erschlossene Wohnlage mit optimaler Versorgung und Anbindung.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2029.
Endenergiebedarf beträgt 142.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 4.200,-€ pauschal, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach

notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

****
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

****
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

ok
Russell Hobbs
uvex
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

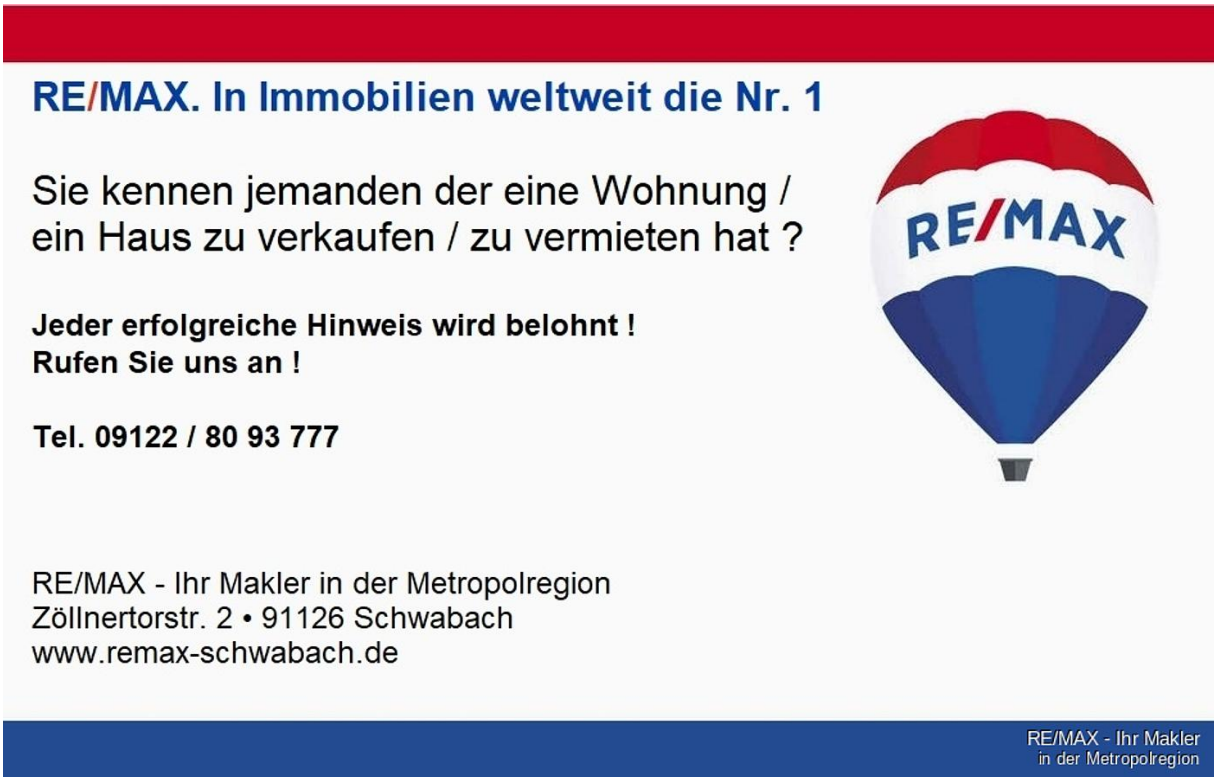
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

BELLEVUE
Best Property Agents
2025
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion


RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nr. 1
Sie kennen jemanden der eine Wohnung / ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat ?
Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !
Tel. 09122 / 80 93 777
RE/MAX
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Zöllnertorstr. 2 • 91126 Schwabach
www.remax-schwabach.de
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion