90489 Nürnberg

Smart investieren: Studenten-Apartment mit Rendite

185.000 €
Kaufpreis

27 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Tom Knöllinger
Tel.: 004991174899954
tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	27 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3 m²

Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	185.000 €
Hausgeld	200,28 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.03.2036
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	76.70
Primär-Energieträger	KWK_REGENER

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Bodenbelag	
Laminat	✓

Befeuerung	
Fernwärme	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Fahrstuhl	
Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses (Baujahr 2020)

- Neuwertiger Zustand mit heller, freundlicher Wohnatmosphäre

- Offener Wohn-, Schlaf- und Essbereich mit großen Fenstern

- Direkter Zugang zum Balkon (ca. 3 m²)

- Moderne Einbauküche

- Zeitlos modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, hochwertigen Sanitärobjekten und Fenster

- Pflegeleichtes Laminat in allen Wohnräumen

- Personenaufzug

- zusätzlicher Kellerraum

- Beheizung über moderne Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss

- Derzeit vermietet: monatliche Nettokaltmiete 536,50 € zuzüglich 100 € Nebenkosten

- Attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger

Beschreibung

Die zum Verkauf stehende 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen, hochwertig errichteten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2020. Die Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine helle Wohnatmosphäre sowie eine zeitgemäße, gepflegte Ausstattung. Damit bietet sie insbesondere für Kapitalanleger eine attraktive Investitionsmöglichkeit in eine nachhaltig gut vermietbare Wohneinheit.

Der offen gestaltete Wohn-, Schlaf- und Essbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und verleihen dem Raum ein modernes, einladendes Ambiente. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum und schafft einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich im Freien.

Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet funktionale Arbeitsflächen sowie ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer ist in zeitloser, moderner Optik gestaltet und verfügt über eine bodengleiche Dusche, hochwertige Sanitärausstattung sowie ein Fenster, das für natürliche Belichtung und Belüftung sorgt.

In den Wohnräumen wurde pflegeleichtes Laminat verlegt, welches die freundliche und wohnliche Atmosphäre unterstreicht.

Der Balkon mit einer Fläche von ca. 3 m² bietet zusätzlichen Wohnkomfort und eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung ist komfortabel über einen Personenaufzug erreichbar. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 536,50 € zuzüglich 100 € Nebenkosten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Veilhof – einem urbanen und zugleich angenehm ruhigen Quartier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch wichtige Hochschulstandorte schnell und bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie weitere Dienstleistungen befinden sich in direkter Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Studierende und Berufspendler.

Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar, was die Lage zusätzlich aufwertet. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach kompaktem Wohnraum in zentrumsnahen Stadtteilen bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

360°-Rundgang
VP
VON POLL
IMMOBILIEN

Histologie

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

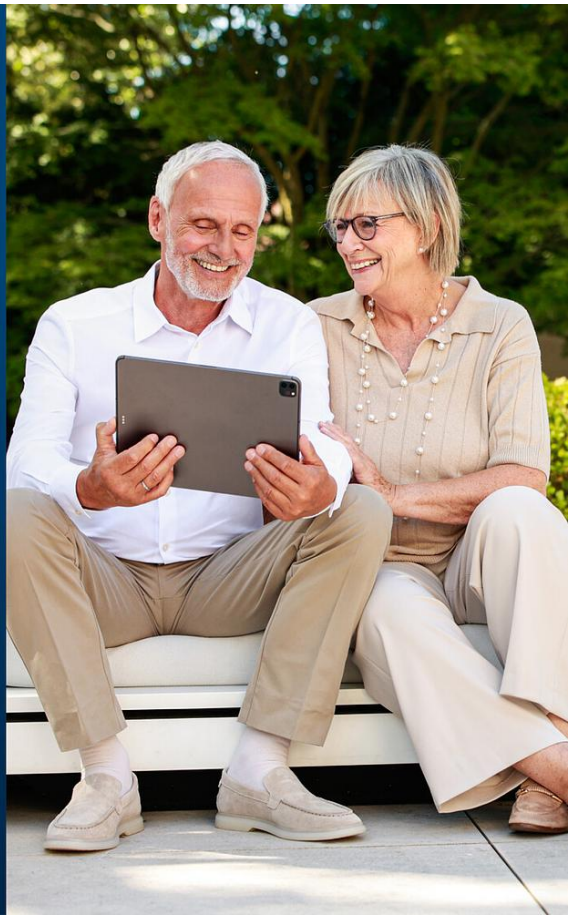
VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren