



90461 Nürnberg

Stilvoll leben in der Stadt: 3-Zimmer-Wohnung mit Konzept – ohne Provision!

OERTER
IMMOBILIEN



310.000 €

Kaufpreis

70 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	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	310.000 €
Hausgeld	328 €
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	keine

Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Befuerung

Gas ✓

Bad

Dusche ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche und praktischem Grundriss
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Ohne Möblierung – volle Gestaltungsfreiheit
- Getrenntes Bad und WC mit großformatigen Fliesen und moderner Duschkabine mit Glaswand
- Klimaanlage für angenehme Raumtemperaturen
- Neue Gas-Heizungsanlage für effiziente Wärmeversorgung
- Dreifach verglaste Fenster für Energieeffizienz und Schalldämmung
- Elektrische Außenrollos für Verdunkelung und Komfort
- Balkon mit Südwestausrichtung – ideal zum Entspannen
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Geplante Fassadensanierung für zusätzlichen Werterhalt
- Bezugsfertigkeit in circa 3 Monaten
- Käuferprovisionsfrei



Beschreibung

Diese ca. 70 m² große Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt mit einem modernen Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer attraktiven Lage. Perfekt geeignet für Paare, kleine Familien oder Investoren, die auf nachhaltige Qualität und langfristige Vermietbarkeit setzen.

Zur Ausstattung gehört eine moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist – ideal für einen unkomplizierten Start. Die Wohnung wird ohne Möblierung verkauft, was Ihnen vollen Gestaltungsfreiraum für Ihren persönlichen Stil oder eine individuelle Vermietung ermöglicht.

Ein separates Bad und WC, ein sonniger Balkon mit Südwestausrichtung, eine Klimaanlage, elektrische Außenrollos, dreifach verglaste Fenster und eine neue Gas-Heizungsanlage sorgen für modernen Wohnkomfort. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich praktisch in der Wohnung.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde umfassend saniert, inklusive Technik und Gebäudehülle. Die Fassadensanierung ist bereits geplant und wird den Wert der Immobilie zusätzlich steigern. Die Bezugsfertigkeit ist in den nächsten drei bis sechs Monaten geplant – so können zeitnah Mieteinnahmen (Mieterwartung bis zu 16 €/m²) generiert werden, oder Sie beziehen die Wohnung selbst.

Sichern Sie sich jetzt das vollständige Exposé und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin – diese urbane Wohnperle lässt sich flexibel nutzen und überzeugt durch Lage, Ausstattung und Potenzial!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage im südlichen Stadtgebiet von Nürnberg, unweit des Hauptbahnhofs. Hier profitieren Sie von einer optimalen Verbindung in alle Richtungen – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Eine Straßenbahnhaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe, sodass die Innenstadt sowie weitere Stadtteile und Ziele in der Metropolregion schnell und unkompliziert erreichbar sind. Auch die Autobahnen A3, A6 und A9 sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler oder Vielreisende.

Das Wohnumfeld bietet eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und entspanntem Stadtleben. Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig zu erreichen. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und kleinere Parks für kleine Auszeiten vom Alltag und laden zum Verweilen ein.

Die Nähe zu verschiedenen Hochschulstandorten, Bildungs- und Forschungseinrichtungen macht die Lage besonders attraktiv für Studierende und junge Berufstätige. Ebenso profitieren Kapitalanleger von der starken wirtschaftlichen Struktur in der Region – mit namhaften Arbeitgebern aus Industrie, Technik und Dienstleistungen – und einer konstant hohen Nachfrage nach gut gelegenen Wohnraum.

Diese Lage verbindet Alltagstauglichkeit mit Entwicklungspotenzial – und bietet damit beste Voraussetzungen für nachhaltige Wohn- oder Investmententscheidungen.





