

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Helle 3-Zimmer-Whg. FREI



Objekt-Nr. OM-380621

#### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Okenstr. 18  
90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1906	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	61,36 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Objekt befindet sich in der Nürnberger Südstadt.

Die Wohnung bietet eine hervorragende Vermietbarkeit. Es liegen derzeit reguläre Mietanfragen zu 845,00 Euro kalt (also 10.140,00 Euro p. a. vor); zzgl. NK-Vorauszahlung.

Die Wohnung ist WG-geeignet; dann sind noch höhere Mieteinnahmen möglich.

Das wurde am Gemeinschaftseigentum gemacht:

- Das Dach inkl. der Dachgauben wurde erneuert
- Die Fenster im Objekt sind erneuert

Nachteile des Objekts:

Das Gemeinschaftseigentum (insbesondere Treppenhaus) wird erst in den kommenden Jahren saniert. Hierfür sind ausreichende Finanzmittel in der Erhaltungsrücklage des Hauses vorhanden. (Stand am 31.12.2024 waren 34.007 Euro)

Der Keller weist die für Sandsteinkeller übliche Feuchte auf.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfangreich saniert, damit sich ein neuer Bewohner von Anfang an wohl fühlt:

- Neue Bodenbeläge in Laminat aus dem Fachhandel (Busch + Brunner Nürnberg; 22,50 EUR/m<sup>2</sup>)
- Neues Badezimmer, inkl. Sanitärobjekte
- Malerarbeiten
- Sämtliche Schalter und Steckdosen neu
- Grundausstattung der Elektroinstallation stammt aus dem Jahr 2006; FI vorhanden, alle Leitungen 3-adrig.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Nürnberger Südstadt. Sämtliche Einrichtungen für die Deckung des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

- Bis zur Straßenbahn: wenige 100m
- Bis zum Nürnberger Hauptbahnhof: 1,7 km
- Bis zur Messe Nürnberg: 7,2 km

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche Bild 1

# Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits- / Kinderzimmer



Flur



# Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 1



Badezimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnungstüre



# Exposé - Galerie



Innenhof



Neues Dach und Gauben



# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

