

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**7,3 % RENDITE ! 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial für eine 3er-WG in Nürnberg-Sandreuth**



Objekt-Nr. OM-430659

**Wohnung**

Verkauf: **229.000 €**

90441 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Entkernt
Wohnfläche	66,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	204 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese entkernte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Sandreuthstraße bietet hervorragende Voraussetzungen für eine moderne Neugestaltung mit klarer Raumstruktur.

Auf rund 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche können drei separate Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer realisiert werden – perfekt für die Nutzung als 3er-Wohngemeinschaft mit hoher Vermietungssicherheit.

Durch die bereits erfolgte Entkernung kann die Wohnung komplett individuell saniert und ausgebaut werden. Sie bietet somit ein ideales Fundament für eine funktionale und moderne WG-Struktur, bei der jeder Bewohner/in ein eigenes, gut proportioniertes Zimmer erhält.

Bei der Umsetzung der Renovierungsarbeiten können wir direkt unterstützen und auf ein Netzwerk erfahrener Fachbetriebe aus der Region zurückgreifen.

Je nach gewünschtem Ausstattungsniveau lassen sich die Arbeiten – inklusive neuer Elektrik, Sanitärinstallation, Bodenbeläge, Malerarbeiten und Oberflächen – mit einem Budget von rund 40.000 € realisieren.

Mögliche monatliche Kaltmiete: ca. 1.500 € (bei Vermietung als 3er-WG)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Sandreuth, südwestlich der Nürnberger Innenstadt – eine Lage, die sich durch zentrale Erreichbarkeit, ruhiges Wohnen und hervorragende Infrastruktur auszeichnet.

Verkehrsanbindung:

U-Bahn: Station Hohe Marter (U2) in wenigen Gehminuten erreichbar – ca. 10 Minuten zum Hauptbahnhof Nürnberg

Bus & Straßenbahn: Mehrere Linien in direkter Nähe (u. a. Straßenbahnlinie 4 Nürnberg)

Auto: Schnelle Anbindung über die A73 und die Südwesttangente in Richtung Fürth oder Erlangen

Infrastruktur & Umgebung

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet:

Supermärkte wie REWE und ALDI SÜD in unmittelbarer Nähe

Bäckereien, Apotheken, Drogerien und kleinere Läden fußläufig erreichbar

Zahlreiche Restaurants, Cafés und Fitnessstudios in der Umgebung

Der Südstadtpark Nürnberg liegt nur wenige Gehminuten entfernt – ideal zur Erholung oder für sportliche Aktivitäten

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	201,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3



# Exposé - Grundrisse

GESAMTFLÄCHE: 66.73 m² • WOHNFLÄCHE: 66.73 m² • ETAGEN: 1 • RÄUME: 6

## ▼ 3. Stock

GESAMTFLÄCHE: 66.73 m² • WOHNFLÄCHE: 66.73 m² • RÄUME: 6

