

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Provisionsfrei: 6 % Rendite – frisch sanierte 3-Zimmer-WG in Nürnberg – sofort vermietbar



Objekt-Nr. OM-450034

Wohnung

Verkauf: **180.000 €**

Ansprechpartner:
Stefanie Haase
Mobil: 0160 6333147

Wilhelmstr. 16
90439 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	46,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	46,50 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	294 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frisch sanierte Altbauwohnung mit flexiblem Nutzungskonzept: ideal als renditestarke WG-Kapitalanlage oder zur Eigennutzung.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Wilhelmstraße in Nürnberg. Das Gebäude überzeugt durch klassischen Altbaucharme, ein angenehmes Wohnumfeld sowie eine ruhige Seitenstraße mit gleichzeitig sehr guter Anbindung.

Die Wohnung wurde 2026 renoviert und gezielt auf eine moderne und effiziente Nutzung optimiert. Besonders hervorzuheben ist der funktionale Grundriss mit zwei separat nutzbaren Zimmern sowie einer separaten Wohnküche.

Dadurch eignet sich die Wohnung hervorragend als attraktive 2er-WG mit sehr guter Vermietbarkeit. Gleichzeitig ist auch eine klassische Nutzung durch Eigennutzer problemlos möglich, beispielsweise mit Schlafzimmer und separatem Wohnzimmer.

Die Kombination aus:

- frisch saniertem Zustand
- sofort nutzbarem Grundriss
- niedriger Einstiegsklasse
- attraktiver Vermietbarkeit
- Altbaucharme

macht die Wohnung sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer äußerst interessant.

Grundriss / Raumaufteilung:

- 2 separat nutzbare Zimmer
- Wohnküche mit Aufenthaltsbereich
- modernes großzügiges Badezimmer
- funktionaler Flur
- Kellerabteil
- Kapitalanlage / Renditepotenzial

Die Wohnung eignet sich hervorragend als unkompliziertes WG-Renditeobjekt.

Durch die beiden nahezu gleichwertigen Zimmer ist eine stabile Vermietung an:

- Studenten
- junge Berufstätige
- Pendler
- Berufseinsteiger

besonders attraktiv.

Im WG-Konzept sind aktuell ca. 600 € warm pro Zimmer erzielbar (ca. 1.200 € Warmmiete gesamt) bzw. ca. 450 € kalt pro Zimmer. Also ca. 10.800 € Jahresnettokaltmiete.

Besonders interessant für Kapitalanleger:

- attraktives Mietpotenzial

- effizienter Grundriss
- frisch saniertes „Sorglos“-Produkt
- geringe Instandhaltungswahrscheinlichkeit unmittelbar nach Renovierung
- steuerlich attraktive Abschreibungssituation durch verkürzte Restnutzungsdauer (ca. 3,5 % AfA möglich)
- provisionsfreier Erwerb direkt vom Eigentümer

Gerade die Kombination aus kompakter Wohnfläche und zwei separat vermietbaren Zimmern ermöglicht eine überdurchschnittlich effiziente Vermietung.

Ausstattung

Renovierung in 2026

- moderner und effizienter Grundriss
- modernes Badezimmer mit großer Dusche
- Waschbecken mit Unterschrank
- Spiegelbeleuchtung
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- neue Bodenbeläge und Oberflächen
- moderne Sanitärinstallation
- großes Kellerabteil

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Sonstiges

Es stehen derzeit keine Sanierungsmaßnahmen an, somit sind auch keine Sonderumlagen geplant.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Kein Maklerverkauf.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Wilhelmstraße 16 in Nürnberg in einer ruhigen Seitenstraße mit angenehmem Wohnumfeld.

Die Lage überzeugt durch:

- schnelle Erreichbarkeit des Nürnberger Hauptbahnhofs
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung
- kurze Wege zu Hochschulen, Arbeitsplätzen und Innenstadt

Trotz der zentralen Lage ist die Wohnstraße angenehm ruhig und von viel Grün geprägt.

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus bzw. im unmittelbaren Umfeld.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,83 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Hausansicht



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Umgebung

Exposé - Grundrisse



Grundriss