

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**Nürnberg – 3-Zimmer-Eigentumswohnung Vermietet.
Solide Substanz. Klare Zahlen.**



Objekt-Nr. OM-450145

Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:

MRE

Telefon: 0176 28991844

Mobil: 08241 9976030

Elisenstr 18
90441 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wer heute in Wohnimmobilien investiert, sucht keine Versprechen, er sucht Fakten. Diese Eigentumswohnung liefert sie.

Die Wohnung № 45 im fünften Obergeschoss der Elisenstraße 18 in Nürnberg umfasst 78 Quadratmeter Wohnfläche, aufgeteilt auf drei Zimmer, eine separate Küche, ein vollständiges Bad & Diele.

Das Gebäude wurde 1995 errichtet und 2017 mit einer neuen Heizungsanlage ausgestattet. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird professionell von einer Immobilienverwaltung aus Nürnberg, geführt.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Es gibt keinen Leerstand, keine Vermarktungsphase, keine Übergangsunsicherheit. Sie übernehmen das laufende Mietverhältnis und damit sofortigen Mietfluss ab dem ersten Tag.

Ausstattung

Wohnungsmerkmale:

3 Zimmer (Wohnen, Schlafen, weiteres Zimmer), Küche, Diele, Bad/WC

Wohnfläche: 78 m²

5. Obergeschoss, übersichtlicher Grundriss, klar nutzbare

Gebäude und Gemeinschaft:

Baujahr 1995, Heizungsanlage erneuert 2017 (Erdgas D)
, WEG-Eigentümergeinschaft mit lückenloser Versammlungsdokumentation (2023, 2024, 2025)

Professionelle Verwaltung aus Nürnberg.

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

MRE – Mutumane Real Estate

Hintere Gasse 7

D-86807 Buchloe

Sie haben noch Fragen? Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Tel: 08241/9976030

Mobil: 0176/28991844

Geschäftsführung: Shicano Mutumane

Lage

Nürnberg ist die zweitgrößte Stadt Bayerns und eines der wirtschaftlich stabilsten Oberzentren Deutschlands. Was München hinsichtlich Glamour für sich beansprucht, hat Nürnberg in Substanz, bodenständige Wirtschaftskraft durch Unternehmen wie Siemens, adidas (Herzogenaurach), Diehl, DATEV und eine diversifizierte Mittelstandsstruktur, die weder von Konjunkturschwankungen einzelner Branchen noch von spekulativen Preisblasen in dem Maße getroffen wird, wie es in Tier-1-Städten regelmäßig der Fall ist.

Der Wohnungsmarkt Nürnberg zeigt strukturelle Merkmale, die für Kapitalanleger zentral sind: wachsende Bevölkerung, steigende Haushaltszahlen durch Singularisierung der

Gesellschaft, begrenztes Neubauvolumen und eine anhaltend hohe Mieternachfrage insbesondere im Segment der 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die Leerwohnungsquote liegt weit unter kritischen Schwellenwerten. Universitäten, Hochschulen und die Technische Hochschule Nürnberg sorgen zusätzlich für konstante Nachfrage qualifizierter Mieter.

Die Gemarkung Schweinau gehört zum Nürnberger Stadtgebiet und bietet unmittelbare Anbindung an die Innenstadt über die Elisenstraße und angrenzende Hauptachsen. Die Lage ist urban ohne verdichtet zu wirken, versorgt ohne überlaufen, und zeichnet sich durch eine gewachsene Mieterstruktur aus, die genau das ist, was einen zuverlässigen Kapitalanleger interessiert, kein Durchlaufquartier, sondern ein Ankerpunkt für Mieter, die langfristig planen.

Öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Grünflächen sind in der direkten Umgebung vorhanden. Die Anbindung an den ÖPNV und die Hauptverkehrsachsen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der überregionalen Autobahnanbindung (A3, A6, A9).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Drittes Zimmer

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof

Exposé - Galerie



Straße