

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Provisionsfrei: Saniertes Apartment, Rendite 4,7%



Objekt-Nr. OM-454089

Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Petra

90443 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	30,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	116 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne helle und vollständig sanierte und voll möblierte Wohnung in gepflegtem Wohnhaus.

Ab sofort für Selbstnutzer oder zur Neuvermietung (Rendite ca. 4,7%)

- Aktuell frei - verfügbar ab Mai 2026
- Monatliches geringes Hausgeld: 116 € (davon 91 € umlagefähig)
- Gute Rücklagen 31.12.2025: €62.911 - keine großen Maßnahmen geplant
- Voll Möbliert
- Helle Einbauküche
- Aufzug vorhanden
- Trockenes Keller-Abteil
- Zusätzliches trockenes Dachboden-Abteil
- Fernwärme, Energiekennwert 176 kWh
- Rendite ca. 4,7%
- Keine Käuferprovision! Verkauf von privat

Vollständige Sanierung Mitte 2020:

- neue Fensterfront inklusive Aussenrollos (3 neue Fenster)
- neuer moderner Vinylboden
- neu gefliestes Bad, neue Bad Keramik und Armaturen
- neue Küche
- Wände und Decken glatt gespachtelt und gestrichen
- Türrahmen entfernt, Türöffnungen vergrößert für offene Gestaltung
- moderne Möbel aus Mitte 2020

Die Wohnung ist offen und sehr großzügig gestaltet.

Sie gelangen vom offenen Flur in ein großes Wohn-Ess-und Schlafzimmer, welches viel Platz für diverse Möblierungen bietet. Einbauschränk vorhanden.

Ein schönes neues Bad und die neue Küche runden den Comfort ab.

Die Wohnung bietet ausreichend Platz für 1 oder 2 Personen.

Zur Wohnung gehören außerdem noch 1 trockenes Kellerabteil, sowie noch ein zusätzliches Abstell-Abteil im Dachboden.

Die Wohnanlage wird über Fernwärme (Heizung) versorgt, Warmwasser wird von einer kleinen Gastherme in Küche erwärmt. Dies wird per separatem Vertrag mit Energieversorger abgeschlossen

(daher nicht in Wohngeld).

Rücklagen Haus zum 31.12.2025: €62.911 (keine größeren Maßnahmen geplant); gute Hausverwaltung

Ob Sie als Kapitalanleger direkt möbliert vermieten möchten, oder als Selbstnutzer gleich einziehen, hier haben Sie wirklich alle Optionen.

Die Möbel sind bereits im Verkaufspreis enthalten.

Ausstattung

Umfangreich saniert in 2020:

- Wände Q3/Q4 glatt gespachtelt und gestrichen
- moderner Vinylboden
- neue Fenster mit Jalousien
- modernes Bad
- helle Einbauküche
- moderne Möbel inklusive
- Kellerabteil plus Dachbodenabteil

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Gute ruhige Wohnlage in Nürnberg-Steinbühl, in wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt.

Die Nürnberger Südstadt bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; auch Supermärkte, Apotheken, Restaurants sind in der Nähe vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	176,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Offener Wohn -und Schlafrum

Exposé - Galerie



Offener Wohn -und Schlafrum



Hausansicht

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer



Duschbad