

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**Provisionsfrei / Kapitalanlage / 4er WG / vermietet /  
Cashflow positiv**



Objekt-Nr. OM-455720

### Wohnung

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Mak

90471 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	20	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	145 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten provisionsfrei und direkt vom Eigentümer eine vollständig sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 10. Obergeschoss West der Wohnanlage Neuselsbrunn 54 in Nürnberg-Langwasser an. Die Wohnung mit 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist als Co-Living-Wohnung konzipiert: vier separat vermietbare Zimmer (ca. 10–16 m<sup>2</sup>), eine gemeinschaftliche Wohnküche sowie ein modernisiertes Bad. Aufenthaltsraum und Küche liegen mittig, alle Zimmer sind über einen kompakten Flur erschlossen.

Die Modernisierung der Wohneinheit wird im Jahr 2026 abgeschlossen (Bäder, Böden, Innentüren, Elektroinstallation, Wandflächen). Die Fassade des Gebäudes wurde 2019–2021 vollständig saniert; 2025 folgten Erneuerungen an Kanal und Einzelgaragen der Gesamtanlage. Die Wohnanlage verfügt über zwei Personenaufzüge.

Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger (Co-Living-Vermietung mit zimmerweisem Mietvertrag) und für eigennutzende Haushalte mit hohem Raumbedarf.

## Ausstattung

4 separate Zimmer mit Co-Living-Ausstattung (sanierter Zustand 2026)

Süd-Balkon (an Zimmer 4 angeschlossen)

modernisiertes Bad mit Dusche und WC

offene Küche mit Anschluss an Aufenthaltsbereich

Bodenbeläge: hochwertiges Laminat (alle Aufenthaltsräume)

2 Personenaufzüge im Gebäude

Kellerabteil (№ 532)

Glasfaser-/Kabelanschluss bis 1.000 MBit/s

Fernwärme-Zentralheizung

Verwaltung extern, professionelle WEG-Strukturen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad

## Sonstiges

Provisionsfrei vom Eigentümer. Käuferleistung: einmaliger Zuschuss in Höhe von 5.000 € zur Erhaltungsrücklage der Wohnung, der bei Besitzübergang erfolgt.

Zur WEG existiert ein detailliertes Erläuterungsdokument zum § 3a des notariellen Kaufvertrags („Rechtsstreitigkeiten“). Drei in den Vorjahren behandelte Sachverhalte (Müßmann-Werklohnforderung, Fassadensanierung Darlehen 2, Schadensersatzklage gegen Vonovia) sind rechtskräftig erledigt; sämtliche bisher beschlossenen Sonderumlagen hat der Verkäufer vor Beurkundung entrichtet. Eine 1-Seiten-Erläuterung wird Interessenten auf Anforderung übergeben.

Auf Wunsch übersenden wir: Factsheet, Ergänzendes Dokument zum Factsheet, Erläuterung § 3a, Energieausweis, Wirtschaftsplan 2026, Teilungserklärung sowie Grundriss der Wohnung. Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

## Lage

Die Wohnanlage liegt in Nürnberg-Langwasser-Nordwest, einem etablierten Stadtteil im Südosten Nürnbergs mit sehr guter Anbindung. Die U-Bahnstation Messe (U1) ist in 1 Minute fußläufig erreichbar; das Stadtzentrum in ca. 12 Minuten Fahrzeit mit der U-Bahn.

Arbeitgeber-Cluster (4–6 Min): Nürnberg Messe, Klinikum Nürnberg Campus Süd / Südklinikum, noris network AG.

Naherholung (3–6 Min): Volkspark Dutzendteich mit Rock-im-Park-Festivalgelände, Stadionbad und Fußballstadion; Fitnessstudios „Das Sportwerk“, „Körperformen“, „chill and flow yoga“.

Versorgung (2–6 Min): REWE, Netto Marken-Discount, Mix Markt sowie das Einkaufszentrum Franken-Center mit rund 100 Shops und Gastronomie.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

