

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**Möblierte Kapitalanlage mit Balkon | 6,3 % Rendite |
Erstvermietungsgarantie**



Objekt-Nr. OM-466253

Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:

Timo Steidtner

Telefon: 0163 5486478

90459 Nürnberg

Bayern

Deutschland

Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	35,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig saniertes und hochwertig möbliertes 2-Zimmer-Apartment mit eigenem Balkon. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines umfassend modernisierten Mehrfamilienhauses und wurde als moderne 2er-WG konzipiert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 33,9 m², zwei gut geschnittenen Zimmern sowie einem eigenen Balkon bietet die Einheit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung an Studenten, Berufseinsteiger oder Berufspendler.

Die Wohnung wird vollständig möbliert und schlüsselfertig verkauft. Für zusätzliche Planungssicherheit sorgt eine Erstvermietungsgarantie. Die kalkulierte Miete beträgt 1.000 € monatlich, was einer attraktiven Bruttomietrendite von ca. 6,3 % p.a. entspricht.

Das gesamte Gebäude wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem die Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen, Heizungsanlage, Bäder sowie sämtliche Oberflächen. Die Immobilie verfügt über Fernwärme, eine gedämmte Fassade und die Energieeffizienzklasse B. Dadurch besteht auf Jahre hinaus kein nennenswerter Sanierungsstau.

Die zentrale Lage innerhalb Nürnbergs sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage nach möbliertem Wohnraum und macht die Wohnung zu einer besonders interessanten Kapitalanlage mit langfristigen Vermietungs- und Wertsteigerungspotenzial.

Ausstattung

- Vollständig saniert
- Hochwertig möbliert
- Eigener Balkon
- 2-Zimmer-Apartment
- WG-Konzept für 2 Personen
- Fernwärme
- Gedämmte Fassade
- Energieeffizienzklasse B
- Moderne Badezimmer
- Erstvermietungsgarantie
- Sofort vermietbar
- Kein Sanierungsstau

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Steuerliche Vorteile & Vermietungskonzept:

Neben der attraktiven Rendite bietet die Wohnung interessante steuerliche Vorteile. Für die Einheit liegt ein Restnutzungsdauer-Gutachten vor, wodurch eine erhöhte Gebäudeabschreibung von ca. 4,5 % p.a. möglich ist. Dies liegt deutlich über der regulären Abschreibung und kann die laufende steuerliche Entlastung spürbar verbessern.

Zusätzlich wird ein Teil des Kaufpreises als Sanierungsaufwand ausgewiesen. Dieser kann unter bestimmten Voraussetzungen bereits im ersten Jahr steuerlich geltend gemacht werden und bietet somit einen zusätzlichen Vorteil für Kapitalanleger.

Darüber hinaus wird die Wohnung vollständig möbliert und schlüsselfertig verkauft. Das gesamte Mobiliar ist bereits im Kaufpreis enthalten. Für zusätzliche Planungssicherheit sorgt eine Erstvermietungsgarantie: Die erste Vermietung wird durch den Verkäufer zur ausgewiesenen Miete übernommen.

Das bewährte WG-Konzept ermöglicht in dieser Lage Mieteinnahmen, die regelmäßig über einer klassischen Einzelvermietung liegen, und bildet damit die Grundlage für die attraktive Rendite der Immobilie.

Hinweis: Die steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation des Käufers ab und sollte mit dem jeweiligen Steuerberater abgestimmt werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Nürnberger Südstadt. Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu zahlreichen Hochschulen, Universitäten und großen Arbeitgebern.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Anbindungen sind bequem fußläufig erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Mobilität innerhalb der gesamten Metropolregion.

Dadurch eignet sich der Standort insbesondere für Studenten, Berufseinsteiger und Pendler und bietet beste Voraussetzungen für eine dauerhaft hohe Vermietungsnachfrage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafen 2



Visualisierung Dusch/WC

Exposé - Grundrisse

