

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Kapitalanlage mit Zukunft – Attraktive 1-Zimmer-Wohnung in bester Nürnberger Innenstadtlage



Objekt-Nr. OM-472791

#### Wohnung

Verkauf: **139.000 €**

90459 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Hausgeld mtl.	230 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete und vollständig möblierte 1-Zimmer-Wohnung bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf stabile Mieteinnahmen und nachhaltige Wertentwicklung setzen. Die Wohnung wurde bislang zu einer Kaltmiete von 700 € pro Monat vermietet und unterstreicht damit eindrucksvoll ihre nachhaltige Ertragskraft. Mit einer attraktiven Rendite von rund 6 % auf das eingesetzte Kapital vereint diese Immobilie somit einen sofortigen laufenden Ertrag mit hervorragenden Zukunftsperspektiven.

Der Markt für kompakte, hochwertig ausgestattete Wohnungen in zentraler Lage entwickelt sich seit Jahren äußerst positiv. Gleichzeitig wächst die Nachfrage nach genau diesem Wohnungstyp in Nürnberg kontinuierlich weiter – beste Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Vermietung.

Die Zielgruppe für moderne 1-Zimmer-Wohnungen in Nürnberg wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Besonders profitieren Eigentümer von:

- Internationalen Studierenden der neuen Technischen Universität Nürnberg (UTN), deren Ausbau in den kommenden Jahren mehrere tausend Studierende anziehen wird,
- internationalen Fachkräften und Berufspendlern großer Arbeitgeber wie Siemens, MAN sowie zahlreicher weiterer Unternehmen der Metropolregion,
- Beschäftigten und Projektmitarbeitern großer Bundesbehörden wie der Bundesagentur für Arbeit oder dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF),
- Young Professionals und Berufseinsteigern, die eine zentrale, sofort bezugsfertige Wohnung bevorzugen.

Gerade möblierte Apartments in Innenstadtlage gehören deshalb zu den gefragtesten Wohnformen und bieten ein überdurchschnittlich gutes Vermietungspotenzial.

Fazit: Eine renditestarke Kapitalanlage in einer der wirtschaftlich dynamischsten Regionen Deutschlands. Die Kombination aus hervorragender Lage, vollständiger Möblierung, attraktiver Mietrendite und einer langfristig wachsenden Nachfrage macht diese Immobilie zu einer seltenen Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

## Ausstattung

Der helle Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch sein modernes, offenes Raumkonzept. Große Fenster sowie die Balkontür sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der sonnige Südbalkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und erhöht die Attraktivität für Mieter erheblich.

Die Wohnung ist vollständig möbliert und sofort vermietbar. Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- komfortables Boxspringbett
- Smart-TV
- vollständig ausgestattete offene Küche mit Kühlschrank, Herd und Stauraum

Kaffeekapselmaschine

- modernes Tageslichtbad mit Badewanne
- Waschmaschine innerhalb der Wohnung
- sonniger Südbalkon

Durch die vollständige Möblierung eignet sich die Wohnung ideal für möblierte Vermietung oder klassische Vermietung an Studierende, Berufseinsteiger oder Berufspendler.

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Ihr Investment auf einen Blick

Attraktive Kapitalanlage mit ca. 6 % Rendite auf das eingesetzte Kapital

Sofort vermietbare, vollständig möblierte Wohnung

Exzellente Innenstadtlage in Nürnberg

Hohe und langfristig wachsende Nachfrage nach 1-Zimmer-Wohnungen

Zukunftspotenzial durch den Ausbau der Technischen Universität Nürnberg sowie den Zuzug internationaler Fachkräfte

Attraktive Zielgruppen mit hoher Zahlungsbereitschaft

Nachhaltiges Wertsteigerungs- und Vermietungspotenzial

Wir freuen uns über Ihre Anfrage inkl. Telefonnummer, um so direkt einen Besichtigungstermin gemeinsam mit Ihnen vereinbaren zu können.

**Lage**

Die Wohnung liegt in der Dallingerstraße, einer attraktiven Wohnlage im lebendigen Stadtteil Gostenhof in Nürnberg. Diese Gegend ist besonders beliebt bei jungen Berufstätigen, die eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil, hervorragender Verkehrsanbindung und vielfältigen Ausgelmöglichkeiten schätzen.

Hervorragende Anbindung:

Die Dallingerstraße bietet Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere U-Bahn- und Bushaltestellen, mit denen Sie das Stadtzentrum und den Hauptbahnhof in kürzester Zeit erreichen. Auch die Autobahn ist schnell zugänglich, was die Lage ideal für Pendler macht.

Vielfältige Freizeit- und Ausgelmöglichkeiten:

Gostenhof, auch liebevoll „GoHo“ genannt, ist bekannt für seine lebendige Kulturszene und bietet eine große Auswahl an Bars, Restaurants und Cafés. Ob Sie abends ein gemütliches Essen, einen Drink mit Freunden oder kulturelle Erlebnisse suchen – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Zudem sind das beliebte Cinecitta-Kino und das Szeneviertel rund um die Fürther Straße schnell erreichbar.

Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten:

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Supermärkte, Boutiquen und kleine Geschäfte, die alles bieten, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Die charmanten Wochenmärkte und Feinkostläden der Gegend laden zudem zu kulinarischen Entdeckungen ein.

Die Dallingerstraße vereint eine zentrale, gut angebundene Lage mit einem urbanen, kreativen Umfeld – perfekt für junge Berufstätige, die das pulsierende Stadtleben lieben und gleichzeitig schnell und unkompliziert unterwegs sein möchten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Detail

# Exposé - Galerie



Flur



Boxspringbett

# Exposé - Galerie



Küchenseite



Kaffeegenuß

# Exposé - Galerie



Bad I



Bad II

# Exposé - Galerie



Balkon I



Balkon Detail

# Exposé - Galerie



Außenansicht