

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**Top Kapitalanlage | Top-Lage | 6,3% Rendite | frisch saniert | historischer Jugendstil**



Objekt-Nr. OM-473055

### Wohnung

Verkauf: **249.900 €**

Juvenellstraße 22  
90419 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	395 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top-Zustand hinter historischer Jugendstilfassade: Die Wohnung wurde in Q1 2026 frisch saniert (insb. neue Küche, neue Böden + Sockelleisten, neue Türen, Renovierung der Bäder, Malerarbeiten, etc.) und mit neuen Möbeln für die möblierte Vermietung ausgestattet. Aufgrund des kompakten Grundrisses eignet sich die Wohnung sehr gut für vielerlei Nutzungskonzepte, insb. für WG-Vermietung. Ein Balkon zum ruhigen, idyllischen Innenhof sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab.

Das Hausgeld beträgt monatl. 395 € (inkl. WEG-Rücklage), die Nebenkosten sind zu ca. 2/3 umlagefähig.

Aktuell ist die Wohnung als WG an zuverlässige Mieter vermietet für insg. 1.313 € monatl. Nettokaltmiete (indexierte Mietverträge mit einem Jahr Mindestlaufzeit). Auf Basis des Kaufpreises ergibt sich eine starke Bruttoanfangsrendite von 6,3%!

## Ausstattung

Frisch saniert mit neuer Einbauküche (inkl. Elektrogeräte) und neuer Möbel. Die gesamte Ausstattung ist im Kaufpreis inbegriffen.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Juvenellstraße 22 ist Teil der sog. "Wießner'schen Häuser". Seltene Jugendstilhäuser, welche bekannt sind für ihre weitgehend original erhaltenen historischen Fassaden mit den typischen Jugendstilverzierungen. Der Bürgerverein Sankt Johannis hat das historische Erbe der Häuser der Juvenellstraße liebevoll aufbereitet: [buergerverein-sankt-johannis.de/2022/04/19/jugendstil-stadtrand-die-wiesnerschen-hauser-der-bucher-und-juvenellstrase/](http://buergerverein-sankt-johannis.de/2022/04/19/jugendstil-stadtrand-die-wiesnerschen-hauser-der-bucher-und-juvenellstrase/)

In der Nordstadt gelegen, liefert die Adresse alles was man braucht: gute Anbindung an U-Bahn (U1) und Tram (Haltestelle "Juvenellstraße" ist direkt um die Ecke, Tram-Linien 4 und 10), Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind alle in kurzer fußläufiger Nähe. Das Klinikum Nord sowie diverse Schulen und öffentliche Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Flur

# Exposé - Galerie



Flur

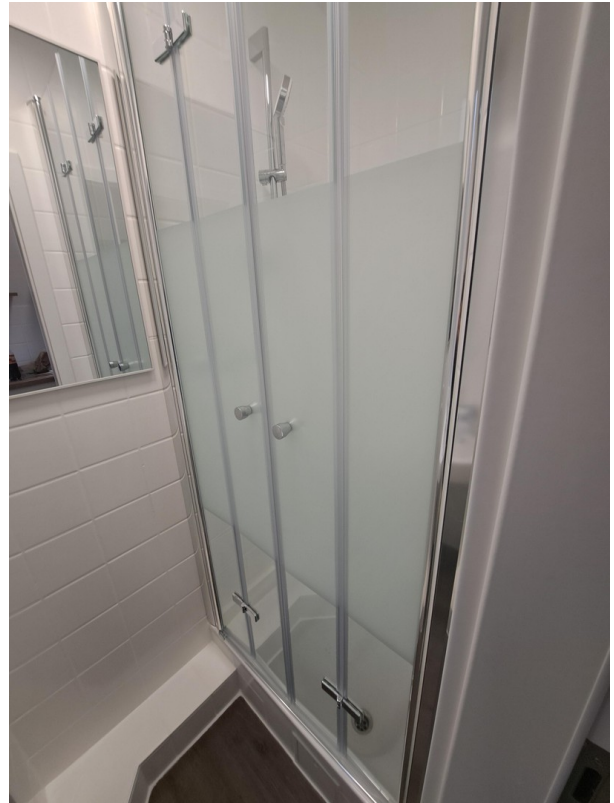


WC

# Exposé - Galerie



Bad

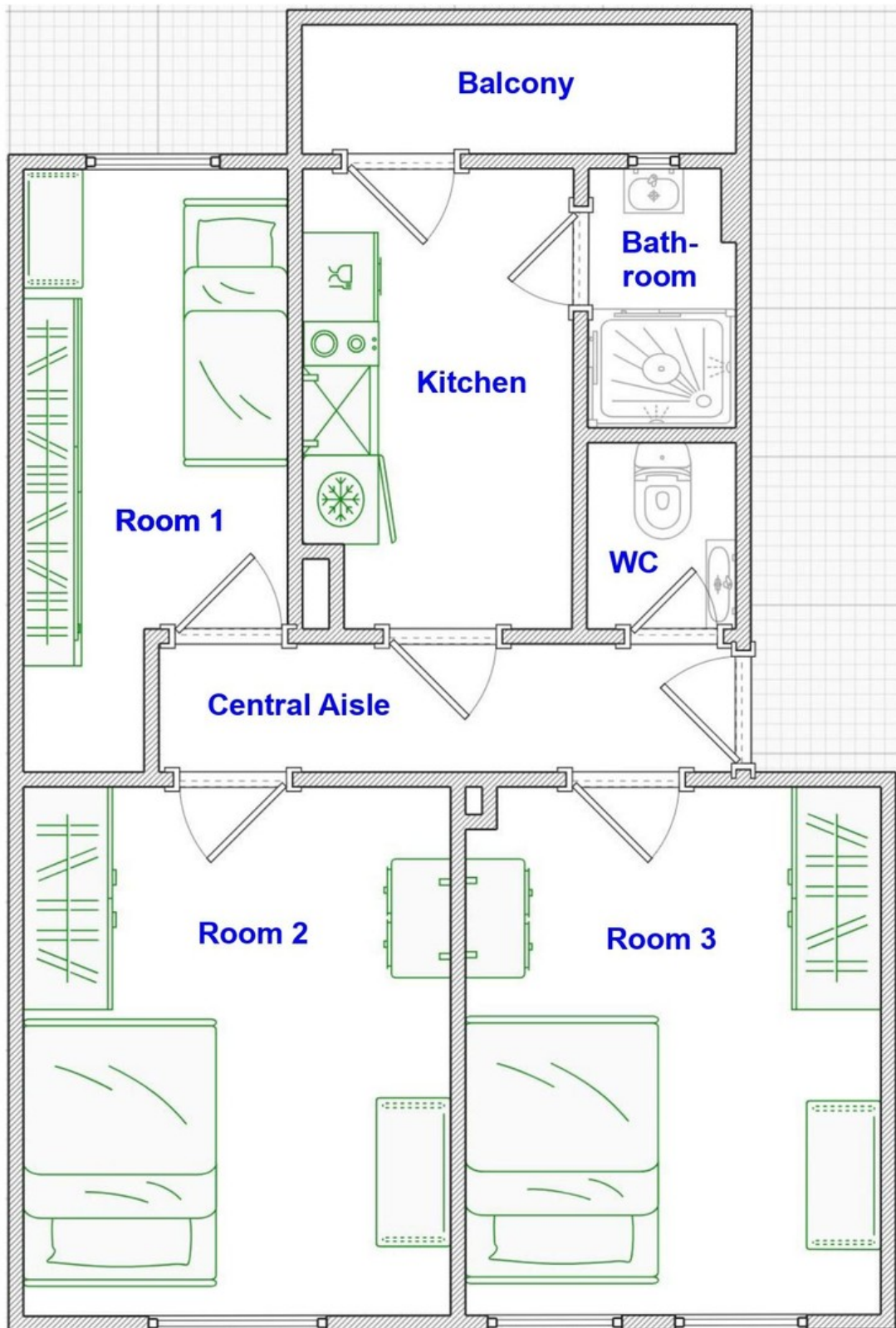


Bad



Balkon zum ruhigen Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Grundriss inkl. Möblierung