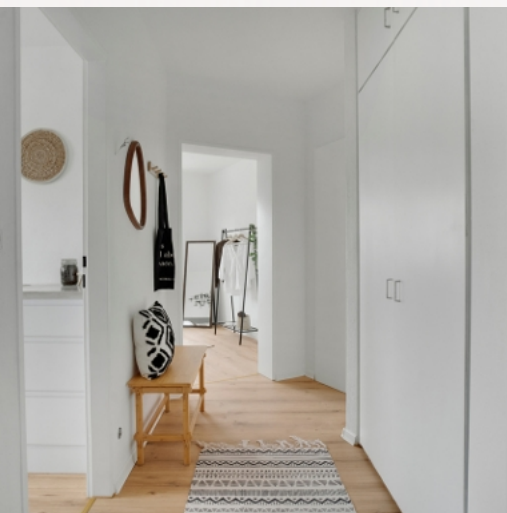


HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 2-ZIMMER WOHNUNG IN NÜRNBERG



Äußere Bayreuther
Straße 35
90409 Nürnberg



214.900 €

ELEGANZ TRIFFT KOMFORT: ERSTBEZUG IN EXKLUSIVER 2-ZIMMER-WOHNUNG IN ERSTKLASSIGER LAGE

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg ist ein einzigartiges Zuhause für all jene, die Stil, Qualität und Exklusivität schätzen. Die moderne, hochwertige Ausstattung und das elegante Design machen diese Wohnung zu einem Rückzugsort für höchste Ansprüche. In einer hervorragend angebundenen Lage genießen Sie eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und privatem Wohlfühlambiente. Hier finden Sie kein gewöhnliches Zuhause – sondern einen Ort, der Ihre Werte und Lebensart zum Ausdruck bringt.

AUSSTATTUNGEN:



51,4 m² Wohnfläche



Erstbezug nach
Modernisierung



Nord-Ost Loggia



2 Zimmer



Aufzug



2 Gehminuten
zum Stadtpark



Badezimmer mit
Badewanne



3. Obergeschoss



2 Fahrradminuten
zu MERCADO



DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich in einem solide gebauten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1970 und wurde 2026 umfassend modernisiert.

Ein neuer Vinylboden zieht sich durchgängig durch die gesamte Wohnung und sorgt für ein modernes, wohnliches Ambiente. Sämtliche Wände wurden frisch verputzt und mit neuen Steckdosenblenden und Lichtschaltern versehen. Die Heizkörper wurden lackiert und alle Innentüren erneuert. Auch das Badezimmer wurde umfassend aufgewertet: Die Fliesen wurden professionell lackiert, zudem wurden ein neues WC, ein neues Waschbecken sowie moderne Armaturen installiert.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne, gemeinschaftliche Gas-Zentralheizung (2024 neu eingebaut). Auch das Gebäude wurde laufend instand gehalten – unter anderem mit saniertem Dach (2016) und modernisiertem Aufzug (2022).

Die Loggia ist nach Nord-Osten ausgerichtet und bietet damit Morgensonne und angenehmer Kühle an heißen Sommertagen.

Die hervorragende Lage direkt am Stadtpark und in Nähe zum MERCADO macht diese Wohnung in Kombination mit der gehobenen Ausstattung und der sehr guten Verkehrsanbindung zum idealen Zuhause für alle, die urbanes Wohnen mit grüner Erholung verbinden möchten.





DAS WOHN - UND ESSZIMMER

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet modernes Wohnen mit viel Raum zum Leben.

Das große Fenster lässt viel natürliches Licht herein und schafft eine helle, einladende Atmosphäre.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die Loggia.

Ob gemütlicher Fernsehabend, gemeinsames Essen mit Freunden oder ein ruhiger Moment für sich – der Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für Wohnkomfort in einem modernen, lichtdurchfluteten Ambiente.





DIE KÜCHE

Die separate Küche bietet eine angenehme räumliche Trennung vom Wohnbereich und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Küchenplanung. Sie verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und eine gute Belüftung sorgt, wodurch ein angenehmes Arbeitsumfeld entsteht.





SCHLAFZIMMER

Das Schlafzimmer besticht durch seine angenehme Raumaufteilung und bietet eine echte Wohlfühloase.

Mit ausreichend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbelstücke lässt dieser Raum keine Wünsche offen.

Das große Fenster sorgt für ein helles, freundliches Raumgefühl und lässt morgens die ersten Sonnenstrahlen herein.

Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen und in entspannter Atmosphäre neue Kraft zu schöpfen.





DAS BADEZIMMER

Das Badezimmer wurde umfassend aufgewertet. Die Fliesen wurden professionell lackiert, zudem wurden ein neues WC, ein neues Waschbecken sowie moderne Armaturen installiert.

Eine Badewanne mit Duschtrennung und Regendusche vereint das Beste aus beiden Welten – entspannte Bäder ebenso wie ein erfrischendes, komfortables Duscherlebnis.

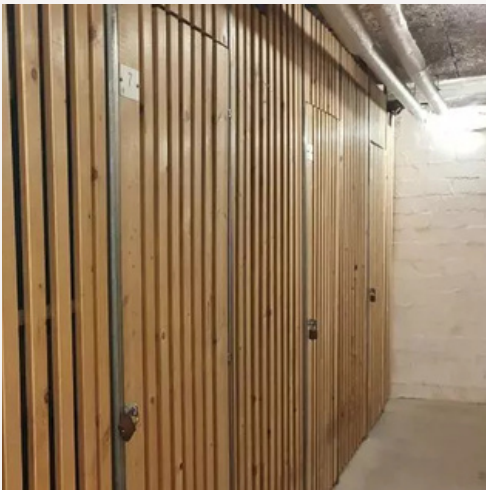
Der durchgehende Vinylboden setzt sich auch hier fort und sorgt für ein harmonisches, einheitliches Gesamtbild über die gesamte Wohnung hinweg.

Zusätzlich verfügt das Bad über eine Lüftung sowie einen Waschmaschinenanschluss. Funktionalität und Stil gehen hier Hand in Hand.



LOGGIA

Die Loggia auf der Nord-Ost-Seite ist ein angenehmer privater Außenbereich und lädt zum Verweilen ein. Sie eignet sich ideal, um die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen – sei es der erste Kaffee am Morgen oder eine kleine Auszeit an der frischen Luft. Durch ihre Ausrichtung bleibt es hier auch an warmen Tagen angenehm temperiert.



KELLER

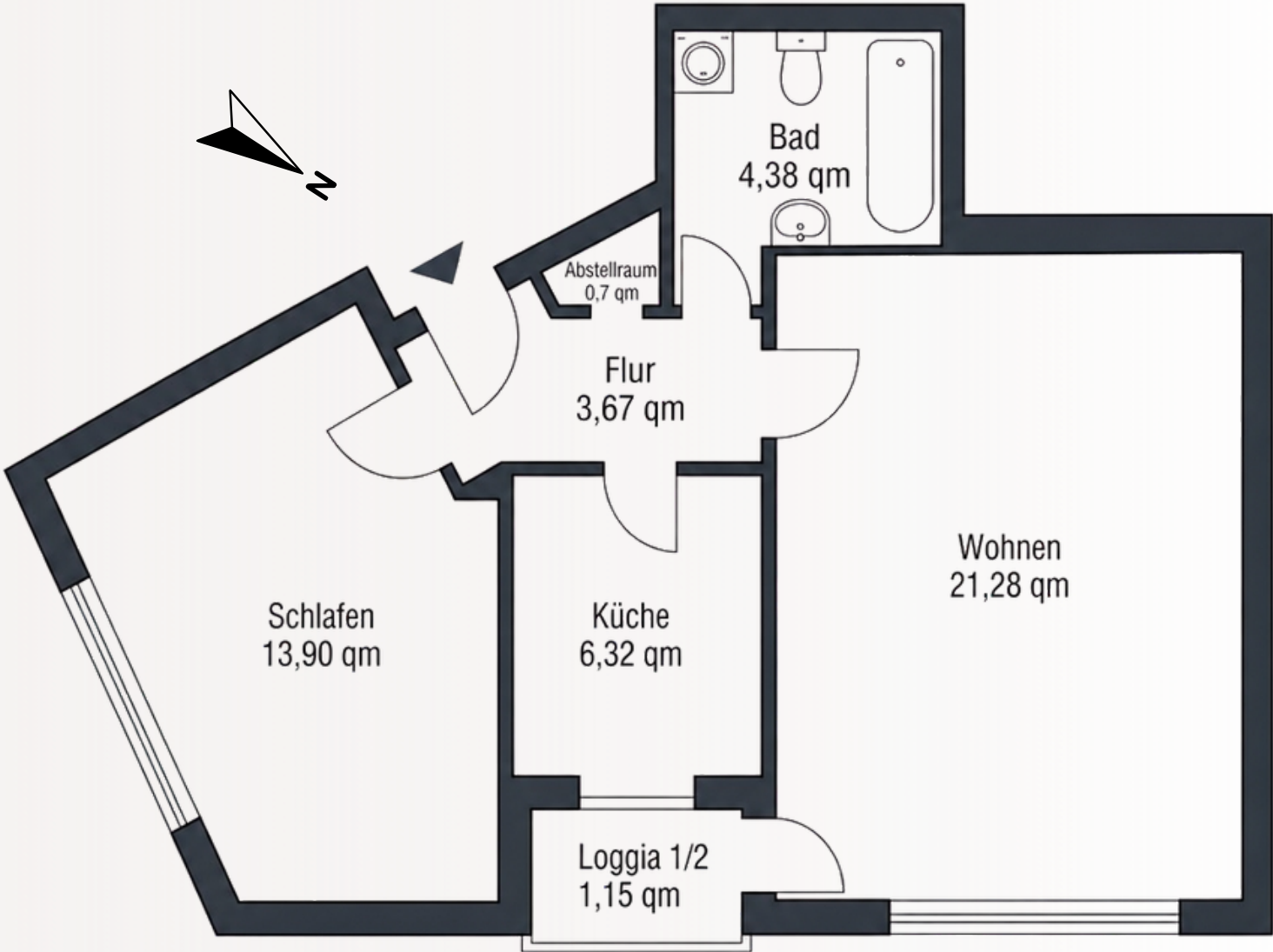
Die Wohnung bietet Ihnen einen eigenen großen Kellerraum mit ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände oder Vorräte. Zusätzlich ist ein gemeinschaftlicher Waschraum vorhanden.

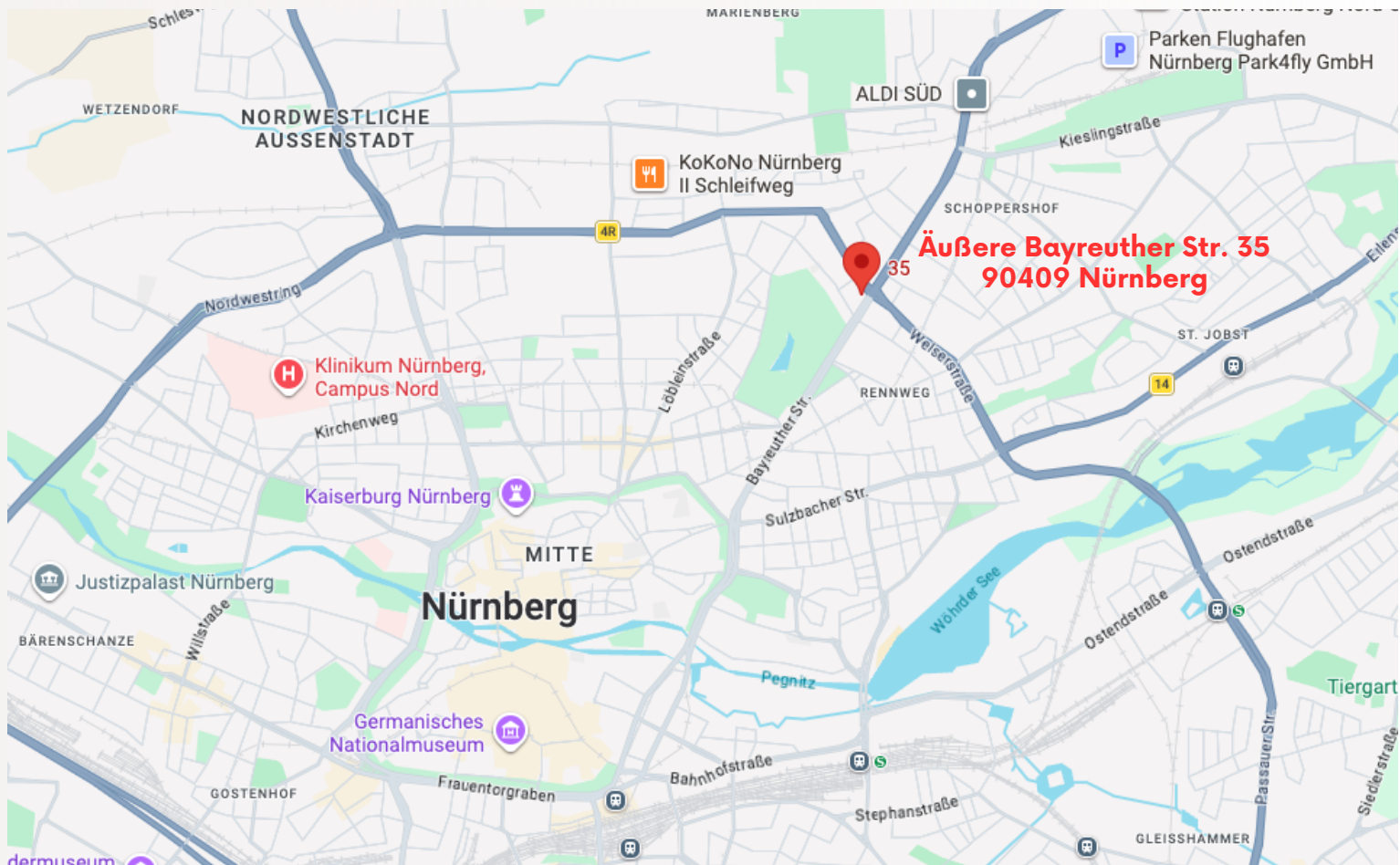
PARKEN

Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem Haus an der Straße sowie in der unmittelbaren Umgebung in Form von öffentlichen Parkplätzen vorhanden.



GRUNDRISS:





LAGE

Die Wohnung liegt im Nürnberger Stadtteil Schoppershof – einem etablierten, gut durchmischten Wohnviertel im Nordosten der Stadt. Diese Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit hervorragender Erreichbarkeit aller wichtigen Punkte des täglichen Lebens und ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Schoppershof (U2) ist in rund 5 Gehminuten erreichbar, die nächste Bushaltestelle ist direkt gegenüber der Wohnung. Der Hauptbahnhof und der Flughafen sind in ca. 10 Minuten über die U-Bahnlinie 2 direkt angebunden. Über den Nordring sowie die A3 gelangen Autofahrer in wenigen Minuten ins überregionale Straßennetz.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheke und Ärzte entlang der Bayreuther Straße sind in etwa 2–7 Gehminuten erreichbar. Besonders praktisch ist das Einkaufszentrum MERCADO, eines der größten Einkaufszentren im Nürnberger Norden, das in nur 7 Gehminuten erreichbar ist. Auf rund 45.000 m² Gesamtfläche und zwei Etagen finden Sie hier über 60 Shops, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote unter einem Dach – darunter bekannte Marken wie H&M, MediaMarkt, dm, Müller und C&A sowie Supermärkte, Bäcker, Apotheke und ein angeschlossenes Ärztezentrum. Friseure, Kosmetik- und Nagelstudios, Textilreinigung und zahlreiche Cafés und Restaurants runden das Angebot ab.

Für Erholung und Freizeit sorgt die grüne Umgebung: Der Stadtpark ist in rund 2 Gehminuten erreichbar. In nur 7 Fahrradminuten sind Sie am Wöhrder See, welcher besonders zu Freizeitaktivitäten am Wasser einlädt. Die Altstadt erreichen Sie in ca. 8 Fahrrad- bzw. 10 U-Bahn-Minuten.

Kindergärten und Schulen befinden sich in etwa 5–8 Gehminuten, die FAU sowie die TH Nürnberg sind in rund 10–15 Fahrradminuten gut angebunden.

Insgesamt bietet die Äußere Bayreuther Straße 35 eine ausgewogene Kombination aus urbaner Nähe, guter Anbindung und grüner Umgebung – ideal für alle, die komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.



BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 214.900 € provisionsfrei
- Wohnfläche: ca. 51,40 m²
- Bezugsfrei: ab sofort
- Erstbezug nach Modernisierung
- Etage: 3. Obergeschoss mit Aufzug
- Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur mit großen Einbauschränken, Loggia, Kelleranteil
- Baujahr: 1970
- Heizung: Gas-Zentralheizung (2024 neu eingebaut)
- Aufzug: ja (2022 saniert)
- Dach: 2016 saniert
- Keller: ja (eigener Kelleranteil)
- Loggia: ja (Nord-Ost)
- Hausgeld: 142,62 €/Monat
- Instandhaltungsrücklage/Monat: 43,35 €/Monat
- Instandhaltungsrücklage: 36.000,00 €

*Diese Wohnung wird leer übergeben, die vorhandenen Möbel dienen lediglich zur besseren Vorstellung und können bei Bedarf erworben werden.

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 2-ZIMMER WOHNUNG IN NÜRNBERG



Äußere Bayreuther
Straße 35
90409 Nürnberg

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Wohnung auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

verkauf@bernardino-immo.de

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:

+49 155 65632761

Familie Bernardino



IHRE KAPITALANLAGE AUF EINEN BLICK

Die 2-Zimmer Wohnung in der Äußeren Bayreuther Straße 35 verbindet eine attraktive Lage in Nürnberg-Schoppershof mit einem überzeugenden Steuervorteil: Nach einer ersten Einschätzung für ein Restnutzungsdauergutachten profitieren Kapitalanleger von einer erhöhten Abschreibung und bauen so nahezu kostenneutral Vermögen auf.

Kaufpreis (provisionsfrei)	214.900€
Wohnfläche	51,40 m ²
Jahreskaltmiete	9.600 € (800 €/Monat)
Bruttomietrendite	ca. 4,5 %
Restnutzungsdauer lt. Gutachten	31 Jahre
Erhöhte AfA	5.546 €/Jahr
Eigenbelastung nach Steuer	ca. 80 €/Monat
Eigenkapitalaufbau (1. Jahr durch Tilgung)	ca. 3.224 €

Ihr Vorteil: Bei 100 %-Finanzierung tragen Mieter und Finanzamt den Großteil der laufenden Kosten. Ihre verbleibende Eigenbelastung entspricht praktisch nur den Bewirtschaftungskosten – während Ihr Eigenkapital Monat für Monat wächst. Die detaillierte Kalkulation mit allen Annahmen (Finanzierung, Zins, Tilgung und steuerlicher Wirkung) finden Sie auf der folgenden Seite.

Cashflow-Berechnung - Kapitalanlage bei einer 100% Finanzierung

Eckdaten

Objektadresse:	Äußere Bayreuther Str. 35 90409 Nürnberg
Wohnung Nr.:	3. OG rechts
Wohnfläche:	51,40m ²
Baujahr:	1970

Kaufpreis und Kaufnebenkosten

Kaufpreis		214.900,00 €
pro m ²		4.180,93 €
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50%	3.223,50 €
Grundbuchamt	0,50%	1.074,50 €
Grunderwerbsteuer	3,50%	7.521,50 €
Summe	5,50%	11.819,50 €

Gesamtinvestitionskosten 226.719,50 €

Finanzierung

Darlehenssumme vom Kaufpreis in %	100,00%
Darlehenssumme	214.900,00 €
Eigenkapitalbedarf	11.819,50 €
Zinssatz	4,00%
Tilgung	1,50%
Kapitaldienst pro Monat	984,96 €

Abschreibung (AfA)

Restnutzungsdauer in Jahren		31
AfA-Satz		3,23%
Gebäudeanteil	80%	171.920,00 €
Grund - und Bodenanteil	20%	42.980,00 €

mtl. Cashflow-Berechnung

Kaltmiete	800,00 €
Kaltmiete/m ²	15,56 €
Bruttomietrendite	4,47%
- Hausgeld (nicht umlegbar)	19,04 €
- Instandhaltungsrücklage	43,35 €
- Zinsen	716,33 €
- Tilgung	268,63 €
= Cashflow vor Steuer	-247,35 €
+ Steuererstattung	166,96 €

IST Cashflow nach Steuern p.M. -80 €

In 3 Jahren ist eine Mieterhöhung von
20% auf insgesamt 960 Euro möglich.
Eine Erhöhung um 160 Euro

3J. Cashflow nach Steuern p.M. -27 €

Steuern (Nebenrechnung)

Kaltmiete	800,00 €
-Hausgeld (nicht umlegbar)	19,04 €
-Zinsen	716,33 €
-Abschreibung (AfA)	462,15 €
=zu versteuernder Cashflow	-397,52 €
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-166,96 €

Disclaimer: Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung stellt daher keine steuerliche Beratung dar und ersetzt eine fundierte steuerliche Fachberatung nicht. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell übernimmt die Bernardino GmbH keinerlei Haftung. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.

ZUR KALKULATION

