90459 Nürnberg

Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung – Einziehen oder Vermieten mit Konzept!

325.000 €
Kaufpreis

76 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH
Bettina Drescher
Tel.: +49 9122 88706-24
b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
Hausgeld	169,97 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.11.2023
Baujahr (Haus)	1954
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	155.30

Ausstattung

Allgemein	
Kabel / Sat-TV	✓

Heizungsart	
Etagenheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

+ Erstbezug nach Kernsanierung (Elektrik, Gastherme, Fenster, Sanitärbereich, Böden, Wände usw.)
+ ca. 46 m² große Dachterrasse (zu 1/4 in Wohnfläche berücksichtigt)
+ Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
+ Tageslichtbad mit großer Dusche, Waschtisch, WC, LED-Spiegel und Handtuchheizkörper
+ Böden: Laminat, Fliesen
+ sehr gute zentrumsnahe Lage in der Studentenstadt Nürnberg
+ top Verkehrsanbindung (U-Bahn, S-Bahn,Bus und Autobahn)
+ eigenes Kellerabteil

Für Kapitalanleger:
+ überdurchschnittliche Mietrendite
+ 3x vollständig ausgestattetes WG-Zimmer
Ausstattung pro Zimmer: Schrank, Kommode, Nachttisch, Schreibtisch, Bürostuhl, TV mit Smart-TV, Bett, Matratze, Decke, Kissen, Bezüge, Teppich
+ Nachhaltiges Vermietungskonzept mit liquiden Mietern
+ Full Service Konzept: Keine Verwaltungsarbeit durch sorgfältige Mieterverwaltung (optional)

Beschreibung

Diese stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr ca. 1954 begeistert durch ihre Erstbezugsmöglichkeit nach umfassender Kernsanierung im Jahr 2024. Die Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage in der pulsierenden Studentenstadt Nürnberg – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Ihre neue Wohnung befindet sich im 1.OG einer Wohnanlage mit 10 Parteien. Sie betreten diese über den Flur, zu Ihrer Linken befindet sich die Küche, die mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Diese ist im Kaufpreis enthalten.
Angrenzend befindet sich das moderne Tageslichtbad, welches mit einer großen Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet ist.
Zu Ihrer Rechten befinden sich das Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer. Den Flur folgend erreichen Sie das Arbeits-/Kinderzimmer, über welches Sie Zutritt auf die große Dachterrasse haben.
Auf ca. 46 m² Dachterrasse (1/4 angerechnet zur Wohnfläche) genießen Sie Sonne und Ruhe mitten in der Stadt – ein echtes Highlight für urbane Genießer.

Auch für Kapitalanleger eignet sich diese Wohnung hervorragend. Durch Vermietung an eine WG besteht die Möglichkeit zur Erzielung einer überdurchschnittlichen Mietrendite. Die Zimmer sind bereits voll ausgestattet und können so übernommen werden.

Fazit:
Ob Sie selbst einziehen oder clever investieren möchten – diese Immobilie bietet Ihnen ein rundum stimmiges Gesamtpaket: modernes Wohnambiente, großzügiger Außenbereich, zentrumsnahe Lage und starkes Renditepotenzial.

Lage

Ihre zukünftige Wohnung befindet sich in zentraler, ruhiger Lage (Zone 30, Einbahnstraße) in Nürnberg -Galgenhof. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn, Bus und Bahn). Das Südstadtbad ist fußläufig erreichbar, ebenso befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in nächster Umgebung.

Entfernungen:

Nürnberg (Hauptbahnhof)	ca. 400 m
Nürnberg (Innenstadt)	ca. 800 m
Supermarkt	ca. 250 m
Bäckerei	ca. 200 m

Anbindungen:

Bahnhof Nürnberg	ca. 400 m
Tram.	ca. 190 m
Bus	ca. 190 m
U-Bahn	ca. 400 m

Sonstige Angaben

+ Hausgeld 169,97 Euro/mtl.
> umlagefähige Kosten 91,73 Euro/mtl.
> nicht umlagefähige Kosten 39,08 Euro/mtl.
> Instandhaltungsrücklage 39,17 Euro/mtl.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.
Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur schriftliche Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Wir bitten von telefonischen Anfragen abzusehen. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Treppenraum