



90478 Nürnberg

Für Kapitalanleger und Selbstnutzer: 1-Zimmer-Wohnung fußläufig zum Hauptbahnhof



129.000 €

Kaufpreis

44,9 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	44,9 m ²
Zimmer	1

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	24.03.2029
Baujahr (Haus)	1930
Wertklasse	E
Endenergiebedarf	138,80

Zustand

Baujahr	1930
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	129.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Courtage-Hinweis	aus dem

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓



Ausstattung

Allgemein

Dachboden ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Befuerung

Gas ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wurde 2018 komplett renoviert:

- Holzfenster
- Türen: weiß
- Bad: mit Dusche und WC, gefliest
- Böden: Fliesen grau meliert
- Elektrik mit FI-Schalter
- Gas-Zentralheizung
- Hinterhof mit Grünfläche nutzbar
- Dachboden- und Kellerabteil
- Fahrradgarage



Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses bestehend aus Vorder- und Hinterhaus mit 15 Wohnungen und drei Garagen in der Nürnberger Südstadt anbieten zu können. Die Wohnung wurde 2018 vollständig renoviert, um sie nach dem bedauerlichen Versterben des früheren Mieters wieder in einen modernen und ansprechenden Zustand zu versetzen. Seitdem war sie gewinnbringend vermietet, eignet sich jedoch auch hervorragend für Eigennutzer, die zentral wohnen möchten.

Die Renovierung umfasste ein modernes, gefliestes Badezimmer mit Dusche und WC sowie grau melierte Fliesenböden. Die Fenster sind aus Holz, und die Wohnung wird durch eine Gas-Zentralheizung beheizt. Auch die Elektrik wurde 2018 komplett erneuert, inklusive FI-Schalter. Die Wohnung überzeugt durch ihre ansprechende Ausstattung und hohen Wohnkomfort.

Mit einem großzügigen Wohnbereich von 23 m², einer Wohnküche, zwei Fluren und einem Badezimmer bietet die Wohnung viel Platz. Sie befindet sich im Erdgeschoss und ist über nur vier Stufen zugänglich – ideal für Menschen, die barrierefreien Zugang suchen.

Die in der Wohnung vorhandene Einbauküche gehört dem Mieter und wird nicht mitverkauft, kann aber ggf. für den Eigenbedarf von dem Mieter abgekauft werden. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie die Nutzung eines Dachbodenabteils und einer Grünfläche im Hinterhof. Eine Fahrradgarage steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Ob als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung – das Objekt bietet sowohl attraktive Renditepotenziale als auch eine angenehme Wohnqualität in einer zentralen und gefragten Lage.

Beschlossene Maßnahmen der Hausgemeinschaft:

Die Hausgemeinschaft hat im Jahr 2024 bereits mehrere bedeutende Maßnahmen beschlossen, die nicht nur die Wohnqualität erhöhen, sondern auch die langfristige Werterhaltung des Gebäudes sichern. Besonders hervorzuheben ist die hohe Instandhaltungsrücklage von nahezu 100.000 EUR, aus der alle geplanten Maßnahmen problemlos finanziert werden.

- Rückschnitt des Ahornbaumes zur Verbesserung der Gartenpflege und Erhöhung der Sicherheit.
- Fassadenanstrich im Sockelbereich zur Erhaltung der Außenansicht und Schutz vor Witterungseinflüssen.
- Anstrich der Holzfenster an der Außenseite, um die Holzstruktur zu pflegen und das äußere Erscheinungsbild des Hauses zu wahren.
- Installation von Bewegungsmeldern in den Gemeinschaftsbereichen für erhöhte Sicherheit und Energieeffizienz.
- Umrüstung der Verbrauchszähler auf fernablesbare Modelle, was eine moderne und effiziente Abrechnung ermöglicht.

Diese vorausschauenden Maßnahmen garantieren nicht nur ein gepflegtes und sicheres Wohnumfeld, sondern tragen auch zur langfristigen Wertsteigerung der Immobilie bei. Die Verwendung der Instandhaltungsrücklage zeigt, dass die Eigentümergemeinschaft aktiv und verantwortungsbewusst in die Pflege und Modernisierung des Objekts investiert.

Angaben zur derzeitigen Vermietung:

453,00 EUR (9,63 EUR/m²) pro Monat, jährlich 5.436,00 EUR

160,00 EUR Nebenkosten pro Monat; Mietvertrag seit 01.05.2020.

Lage

Ruhige und zentrale Mikrolage in Nürnberg-Glockenhof. Der Hauptbahnhof und die U-Bahnhaltestelle Aufseßplatz (Linie U1) ist in 12 Minuten fußläufig erreichbar, die Straßenbahnhaltestelle Schweigerstraße (Linie 6,7 und 8) liegt nur 190 m entfernt. Sehr gute



Infrastruktur.
Naherholung auf der Wöhrder Wiese ist in 1,4 km möglich.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte aller Art sowie Schulen und Kindergärten sind in nächster Umgebung vorhanden.

Sonstige Angaben

Diese 1-Zimmer-Wohnung stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer zentralen und gefragten Lage dar, eignet sich jedoch ebenso ideal für den Eigenbedarf. Die umfassende Sanierung sorgt für eine moderne und wertbeständige Immobilie, die sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern hohen Wohnkomfort bietet. Die geplanten Maßnahmen zur weiteren Instandhaltung und Aufwertung des Gebäudes erhöhen zudem das langfristige Wertsteigerungspotenzial und machen die Wohnung zu einer attraktiven Option für eine dauerhafte Nutzung.











