



90429 Nürnberg

Perfekt für die Ferienvermietung: 3-Zimmer Erdgeschossseinheit als attraktive Kapitalanlage



299.000 €

Kaufpreis

105 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m ²
Bürofläche	104,53 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	70 €
Hausgeld	315 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.12.2024
gültig bis	04.12.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1989
Energieverbrauchskennwert	77,79
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2025
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	1989
letzte Modernisierung	1989
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓



Beschreibung

Diese großzügige Einheit im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1989 beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung und vielfältigen Einsatzmöglichkeiten. Auf insgesamt ca. 105 m² stehen Ihnen drei Zimmer, eine Küche und zwei Gäste-WCs zur Verfügung. Die Immobilie ist sowohl über zwei Zugänge vom Hausflur als auch über einen separaten Eingang direkt von außen erreichbar.

Der Antrag auf Umwidmung in Wohneigentum wurde bereits bei der Stadt Nürnberg eingereicht, eine positive Rückmeldung wird in Kürze erwartet. Ein Kaufinteressent hat die Möglichkeit, die angebotene Gewerbeeinheit als Ferienwohnung, Kanzlei, Studio, Praxis oder Büro zu nutzen oder nach Genehmigung die Umwidmung in Wohneigentum vorzunehmen.

Zuletzt erfolgreich als Yoga-Studio genutzt, stellt die Einheit mit einem großzügig geschnittenen Zimmer beste Voraussetzungen für kreative und produktive Arbeitsbereiche bereit.

Für Interessierte an der Kurzzeitvermietung bieten die Räume großes Ertragspotenzial: Mit einem Umbau der Toiletten zu einem vollwertigen Bad und der vorhandenen Küche entsteht eine komfortable Unterkunft für Reisende oder temporäre Mieter. Die zentrale Lage in der Nähe der Nürnberger Altstadt macht die Immobilie besonders attraktiv für diese Nutzungsmöglichkeit.

Zum Angebot gehören drei Außenstellplätze, die ideale Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter oder Gäste bieten. Die clevere Grundrissgestaltung eröffnet zudem die Option, die Fläche in zwei kleinere Einheiten aufzuteilen, um unterschiedliche Nutzungskonzepte zu realisieren oder die Vermietbarkeit zu erhöhen.

Beheizt wird diese Einheit via Fernwärmeanschluss, die zeitgemäße energetische Ansprüche erfüllt. Doppelt verglaste Holzfenster aus dem Baujahr wurden stets gepflegt und gewartet, könnten allerdings bei Bedarf durch moderne Kunststofffenster ersetzt werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und urbanen Lage an der Fürther Straße im Westen von Nürnberg, unweit der U-Bahn-Haltestelle Maximilianstraße (U1). Diese hervorragende Anbindung sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile und Städte, darunter Fürth und Erlangen. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist nur etwa 10 Minuten entfernt, was die Lage für jedermann interessant macht.

Die Fürther Straße zählt zu den traditionsreichen und aufstrebenden Quartieren der Stadt. In unmittelbarer Umgebung finden sich eine Mischung aus gewerblichen und privaten Einrichtungen, die den Standort vielseitig und lebendig machen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befinden sich größere Einzelhandels- und Fachmärkte in unmittelbarer Nähe.

Für Familien und Freizeitliebende bietet der nahegelegene Westpark eine grüne Oase zum Entspannen, Spaziergehen oder Sporttreiben. Weitere Freizeitmöglichkeiten, wie Fitnessstudios oder kulturelle Angebote, befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Maximilianstraße zeichnet sich durch ihre dynamische Entwicklung aus. Verschiedene



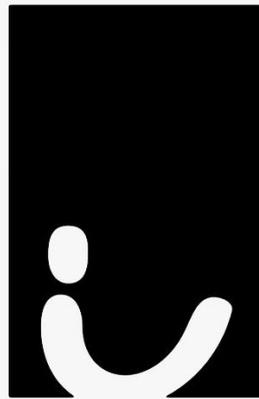
Neubauprojekte und Investitionen in die Infrastruktur unterstreichen die Attraktivität des Standorts und machen ihn zu einer zukunftsorientierten Wohn- und Gewerbelage.











IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

