



90478 Nürnberg

WOW! Investmentperle in Zentrumslage von Nürnberg!
Kernsanierte Wohnung mit ca. 6% Mietrendite!

Secret Sale

KAPITALANLAGE

WOW! Investmentperle in Zentrumslage von Nürnberg!
Kernsanierte Wohnung mit über 6% Mietrendite!

256.000 €

Kaufpreis

65 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	256.000 €
Hausgeld	169,97 €
Aussen-Courtage	provisionsfrei

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.11.2023
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1954
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	155.30
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Damit punktet das Objekt

- + überdurchschnittliche Mietrendite ca. 6%
- + komplett provisionsfrei
- + sehr gute zentrumsnahe Lage
- + 3x vollständig ausgestattetes WG-Zimmer
- Ausstattung pro Zimmer: Schrank, Kommode, Nachttisch, Schreibtisch, Bürostuhl, TV mit Smart-TV, Bett, Matratze, Decke, Kissen, Bezüge, Teppich
- + Kein Sanierungsstau der Wohneinheit, durch vollständige Kernsanierung (2024)
- + Größe der Einheit ca. 65 m² (die einzelnen Zimmer zwischen ca. 12 m² und ca. 16 m²)
- + Kaufpreisfälligkeit erst nach Vermietung (direkter Cashflow)
- + Realer Sachwert durch die Immobilie
- + sehr gute zentrumsnahe Lage in der Studentenstadt Nürnberg
- + top Verkehrsanbindung (U-Bahn, S-Bahn, Bus und Autobahn)
- + Nachhaltiges Vermietungskonzept mit liquiden Mietern
- + Full Service Konzept: Keine Verwaltungsarbeit durch sorgfältige Mieterverwaltung (optional)
- + Steuervorteile möglich
- + Immobilie in Bayerns TOP-Lagen
- + Bereits vollständig saniert und vermietet für Sie
- + komplett entkernt und im Neubaustandard aufgebaut
- + Elektrik vollständig neu 2024
- + Gastherme vollständig neu 2024
- + große Isolierverglasung für eine angenehme Atmosphäre
- + eigenes Kellerabteil
- + großzügige Wohnungsgrundrisse
- + gepflegtes Treppenhaus



Beschreibung

Einzigartige Kapitalanlage mit ca. 6% Mietrendite -
Kernsanierte Wohnung im 3er "WG-Konzept" im Zentrum von Nürnberg!
ca. 65 m² - 3x Einzelzimmer voll ausgestattet inkl. Erstvermietung und Verwaltung.

Betreten Sie diese stilvolle Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1954. Auf großzügigen ca. 65 Quadratmetern erwarten Sie drei komplett möblierte Zimmer, die sich perfekt an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Jedes Zimmer ist mit einem Schrank, einer Kommode, einem Nachttisch, einem Schreibtisch, einem Bürostuhl, einem Smart-TV, einem Bett mit Matratze, sowie Decken, Kissen, Bezügen und einem Teppich versehen – alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die umfassende Kernsanierung, die modernen Wohnkomfort garantiert. Die neu installierte Gas-Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während ein eigener Keller zusätzlichen Stauraum bietet.

Besonders hervorzuheben ist das neue, lichtdurchflutete Badezimmer. Es besticht durch eine großzügige Glasdusche, einen eleganten LED-Spiegel, ein geräumiges Waschbecken, ein WC und einen modernen Handtuchheizkörper – ein Ort, an dem Sie jeden Tag stilvoll beginnen und beenden können.

Die neue, voll ausgestattete Einbauküche lädt Sie ein, Ihre kulinarischen Träume sofort in die Tat umzusetzen. Hier können Sie kochen, genießen und den Alltag hinter sich lassen.

Ein traumhafter Balkon, der in den ruhigen Hinterhof hinausgeht, rundet dieses Angebot ab. Er bietet Platz zum Entspannen und ist ideal für sonnige Stunden im Freien.

Diese attraktive Wohnung wird als 3er-WG vermietet und generiert eine monatliche Kaltmiete von mind. 1.350 €. Das entspricht einer beeindruckenden Rendite von ca. 6 % – eine seltene Gelegenheit für Investoren, die eine lohnende Kapitalanlage suchen.

Erleben Sie eine perfekte Symbiose aus modernem Wohnkomfort und rentabler Investition.

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.



Secret Sale

KAPITAL ANLAGE

WOW! Investmentperle in Zentrumslage von Nürnberg!
Kernsanierte Wohnung mit über 6% Mietrendite!



 **Pekona Immobilien**
PERSONLICH. KOMPETENT. NAH.

