90461 Nürnberg

Moderne Kapitalanlage! Vermietete 3,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen im Nürnberger-Nibelungenviertel



378.000 €
Kaufpreis

109 m²
Wohnfläche

3,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Robin Wagner
Tel.: 00499123980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	109 m²
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	2
vermietbare Fläche	109

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1907
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1907
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	378.000 €
Hausgeld	137 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,5 % v.
X-fache	24.42
Mieteinnahmen ist	15.480 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	aktuell
vermietet	✓

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Keine Wohnung von der Stange, sondern ein Zuhause mit ganz eigenem Charakter: Hoch oben im 5. Obergeschoss wartet diese außergewöhnliche Dachwohnung mit rund 109 m² Wohnfläche, viel Platz und einem besonderen Wohngefühl über den Dächern.

Schon beim Betreten zeigt sich, dass diese Wohnung anders ist. Eine kleine Wohndiele empfängt Sie und gibt durch Glaselemente bereits erste Einblicke in den großzügigen Wohnbereich. Platz für die Garderobe sowie ein separates Gäste-WC befinden sich ebenfalls direkt im Eingangsbereich.

Der helle und luftig geschnittene Wohnbereich bietet viel Raum zum Wohnen, Essen und Entspannen. Von hier aus geht es direkt auf den ersten der beiden Balkone. Die separate Küche schließt unmittelbar an den Wohnbereich an.

Ein dekorativer Rundbogen führt weiter in den ruhigeren, privaten Teil der Wohnung. Von hier aus sind das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – sowie das helle Tageslichtbad erreichbar.

Auch das Schlafzimmer hat seinen eigenen Balkon. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, Dusche, WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und rundet den privaten Bereich der Wohnung ab.

Praktisch wird es ebenfalls: Ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum, ein Kellerabteil gehört ebenfalls dazu.

Die Wohnung ist seit dem 01.07.2025 unbefristet vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.290 € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung, was einer Jahresnettokaltmiete von 15.480 € entspricht. Im Mietvertrag wurde ein beidseitiger Kündigungsverzicht bis zum 30.06.2027 vereinbart.

Rufen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin – der Weg nach oben lohnt sich.

Hinweis: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Ein Energieausweis ist daher nicht erforderlich.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Nürnberger Nibelungenviertel, einem nicht nur bei jungen Leuten beliebten Wohnviertel der Stadt Nürnberg. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt vor Ort und sind von der Wohnung aus bequem erreichbar. Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung ist hier selbstverständlich auch vorhanden. Darüber hinaus wohnen Sie nur wenige Meter entfernt von "Luitpoldhain" und "Meistersingerhalle" und auch der Nürnberger "Dutzendteich" ist bequem fußläufig erreichbar. Joggen, ein Spaziergang im Grünen und Kultur - alles direkt vor der Haustüre!!!

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!












PAPA













