



90455 Nürnberg

Investieren oder selbst einziehen? Diese 2-Zimmer-Wohnung am Weiherhaus bietet beides

OERTER
IMMOBILIEN



183.900 €

Kaufpreis

53,84 m²

Wohnfläche

1418 m²

Grundstücksfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,84 m ²
Grundstücksfläche	1.418 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	183.900 €
Kaltmiete	595 €
Warmmiete	785 €
Nebenkosten	190 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	247 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% vom



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.03.2019
gültig bis	24.03.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1993
---------	------



Ausstattung

Bad		Bodenbelag	
Wanne	✓	Fliesen	✓
Dusche	✓	Laminat	✓
Befeuuerung		unterkellert	
Gas	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Zimmer Dachgeschosswohnung auf ca. 54 m²
- Grundstücksfläche ca. 1418 m²
- Baujahr 1993
- Loggia vorhanden
- Derzeit vermietet (Investmentimmobilie)
- Kaltmiete: 610 €, Nebenkosten: 190€, Gesamtmiete: 800 € (Staffelmietvertrag)
- Bestehendes Mietverhältnis seit dem 01.03.2022
- Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und WC
- Laminatboden im Wohnbereich und Fliesen im Badezimmer
- Ausgebauter Spitzboden (Nutzfläche)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fliesen
- Eigenes Kellerabteil
- Gaszentralheizung im Gebäude vorhanden



Beschreibung

Die vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1993 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet ca. 53,9 m² Wohnfläche. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.03.2022 und ermöglicht den direkten Einstieg in eine Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen.

Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 610 € zzgl. 190 € Nebenkosten (Gesamtmieta: 800 €). Der bestehende Staffelmietvertrag sieht regelmäßige Erhöhungen der Kaltmiete vor und sorgt so für planbare Mietsteigerungen.

Die Wohnung verfügt über einen hellen Wohnbereich mit Zugang zur Süd-Loggia mit elektrischer Markise, ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC. Zusätzliche Nutzfläche bietet der ausgebauta Spitzboden. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasheizung. Das Wohnhaus steht auf einem ca. 1.418 m² großen Grundstück.

Insgesamt bietet diese bereits vermietete Dachgeschosswohnung eine solide Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive. Die attraktive Lage in Nürnberg-Weiherhaus sowie die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung schaffen verlässliche Voraussetzungen für eine nachhaltige Investition.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg-Weiherhaus, einem gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Stadtteil im Süden Nürnbergs. Das Umfeld verbindet ein angenehmes Wohngebiet mit der Nähe zu Grünflächen und einer guten Erreichbarkeit weiterer Stadtteile sowie der Nürnberger Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in Weiherhaus sowie in den angrenzenden Stadtteilen und sind auf kurzen Wegen erreichbar. Kindertagesstätten und eine Grundschule stehen im näheren Umfeld von Weiherhaus und Worzeldorf zur Verfügung. Weiterführende Schulen sind gut an das Nürnberger Verkehrsnetz angebunden.

Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an das Nürnberger Nahverkehrsnetz. Mit dem Auto sind die Südwesttangente, die A73 sowie die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Schwabach gut erreichbar – ein Vorteil insbesondere für Berufspendler.

Der nahe gelegene Main-Donau-Kanal und der Lorenzer Reichswald bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren.

Die dauerhaft attraktive Wohnlage in Verbindung mit einer guten Infrastruktur, Verkehrsanbindung und einem hohen Freizeitwert bietet stabile Rahmenbedingungen für eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage.

Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und



unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

















