90402 Nürnberg

Kapitalanlage am Wöhrder See: Vermietete 1-Zimmer-Wohnung ohne Sanierungsbedarf



135.000 €
Kaufpreis

33 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Dominik Dietrich
Tel.: 004991125522826
dominik.dietrich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	33 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	135.000 €
Hausgeld	141 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1975

Zustand

Baujahr	1975
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Heizungsart		Fahrstuhl	
Fernwärme	✓	Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnfläche: Effiziente 33 m² – optimal aufgeteilt für Singles oder Studenten.
- Zimmerstruktur: Großzügiges, helles Kombi-Wohn- und Schlafzimmer.
- Balkon: Privater Balkon mit direktem Zugang vom Wohnbereich.
- Badezimmer: 1 funktionales Badezimmer (Zustand: gepflegt).
- Bodenbeläge: Moderner, strapazierfähiger Laminatboden (pflegeleicht für Mieter).
- Fenster: Komplett erneuert vor ca. 3 Jahren (2023) für optimierten Schall- und Wärmeschutz.
- Renovierungsstatus: Frisch modernisiert im Jahr 2023 – absolut bezugsfertig und sanierungsfrei.
- Heizungsart: Zukunftssichere Fernwärme (energetisch effizient und wartungsarm).
- Objektzustand: Sehr gepflegte Bausubstanz (Baujahr 1975)

Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Sichern Sie sich ein absolut pflegeleichtes Buy-and-Hold-Investment in einer der gefragtesten Mikrolagen Nürnbergs! Diese effizient geschnittene ca. 33 m² große 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet alles, was das Investorenherz begehrt: Sofortigen, verlässlichen Cashflow ohne Renovierungsstau. Die Wohnung befindet sich in einem hervorragenden, schadensfreien Zustand.

Erst vor ca. 3 Jahren (2023) wurde das Objekt umfassend renoviert und mit einem modernen, strapazierfähigen Laminatboden sowie neuen, energieeffizienten Fenstern ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnanlage zukunftssicher über Fernwärme, was Sie vor den unkalkulierbaren Risiken des kommenden Gebäudeenergiegesetzes schützt.

Ein absolutes Highlight für Mieter ist der private Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 09.12.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1975
Energieverbrauch beträgt 116,2 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Premium-Lage am Wöhrder See! Hier verbindet sich urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Wöhrder See liegt praktisch direkt vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Auch die Technische Hochschule Nürnberg, die Ohm-Hochschule, ist nur wenige Minuten entfernt. Die Nähe zur Hochschule sowie die zentrale Lage schaffen besonders gute Voraussetzungen für eine dauerhaft hohe Nachfrage bei Studenten, Singles und Young Professionals. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Die Nürnberger Altstadt und der Hauptbahnhof sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem erreichbar. Damit bietet die Lage eine attraktive Kombination aus kurzen Wegen, guter Anbindung und einem außergewöhnlich hohen Erholungswert.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 116.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

****
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

****
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.


KI-bearbeitet
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


KI-bearbeitet
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


KI-bearbeitet
KI-generierter Inhalt
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion


Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top Makler Nürnberg
Höchstnote für
REMAX Servicepartner
Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler
Heft 10/26
Gültig bis: 10/27
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

RE/MAX
In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie mich an.

Tel. 0173 / 80 171 94

REMAX Servicepartner
Dominik Dietrich
Ostendstraße 226, 90482 Nürnberg
www.remax-dietrich.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion