



90429 Nürnberg

HEGERICH: Stabile Wertanlage mit Perspektive – Charmante Wohnung mit lebenslangen Wohnrecht



115.000 €

Kaufpreis

56 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcel Weber
Tel.: +49 911 131 605 0
mw@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.11.2019
gültig bis	19.11.2029
Baujahr (Haus)	1910
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	107.8
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	115.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	200 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Wohnrecht auf
--------------	---------------

Zustand

Baujahr	1910
letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Entdecken Sie eine attraktive Kapitalanlage in gefragter Wohnlage von Nürnberg. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen und beliebten Wohnumfeld, das sich durch eine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auszeichnet. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit ausgewogener Mischung aus urbanem Leben und ruhigem Wohncharakter. Die Lage überzeugt sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger durch ihre nachhaltige Nachfrage und stabile Wertentwicklung.

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines ordentlichen Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Etagen. Das Gebäude präsentiert sich in einem soliden Gesamtzustand und wurde kontinuierlich instand gehalten. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2025 vollständig durchgeführte Dacherneuerung, die einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Substanzerhaltung und Zukunftssicherheit der Immobilie leistet. Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl eine komfortable Nutzung als auch eine langfristig attraktive Vermietbarkeit ermöglicht. Helle Räume sowie eine angenehme Wohnstruktur schaffen ein freundliches und einladendes Wohngefühl.

Die Wohnung ist funktional ausgestattet und verfügt über Fliesen- sowie Vinylböden, einen Kamin, eine Einbauküche, einen eigenen Gartenbereich, einen Wintergarten sowie ein Kellerabteil. Das Erdgeschoss wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Alle anderen Geschosse werden individuell beheizt durch Gasöfen, Holzöfen und Stromheizungen.

Besonderheit – Wohnrecht auf Lebenszeit:

Der derzeitige Bewohner (75 Jahre) soll im Zuge eines Verkaufs ein dinglich gesichertes Wohnrecht auf Lebenszeit erhalten. Dieses Wohnrecht wird vertraglich vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Es berechtigt den Bewohner, die Wohnung lebenslang zu nutzen und bleibt auch bei einem Eigentümerwechsel bestehen. Während der Dauer des Wohnrechts ist eine Eigennutzung oder anderweitige Nutzung durch den Eigentümer ausgeschlossen. Nach Erlöschen des Wohnrechts steht die Wohnung dem Eigentümer zur freien Verfügung.
vielen Dank für Ihr Interesse an der Immobilie.

Während dieser Zeit würde er ausschließlich die anfallenden Nebenkosten tragen. Weitere Mietzahlungen sind in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder zur weiteren Abstimmung zur Verfügung.

Die Immobilie eignet sich daher insbesondere für Kapitalanleger mit langfristiger Investitionsperspektive.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in Nürnberg und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern.

- Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist nur einen kurzen Fußweg von 5 Minuten entfernt, was Ihnen eine bequeme und schnelle Anbindung an die Stadt bietet.
- Der nächste Hauptbahnhof ist lediglich 8 Fahrminuten entfernt, ideal für Pendler und Reisende.
- Der nächstgelegene Flughafen ist in nur 19 Fahrminuten erreichbar, was Ihre Reisepläne erheblich vereinfacht.
- Die zentrale Lage in Nürnberg ermöglicht einen einfachen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen.



Diese Lage vereint Komfort und Konnektivität auf ideale Weise und macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Wahl für jeden, der Wert auf eine praktische und dennoch angenehme Wohnumgebung legt.





