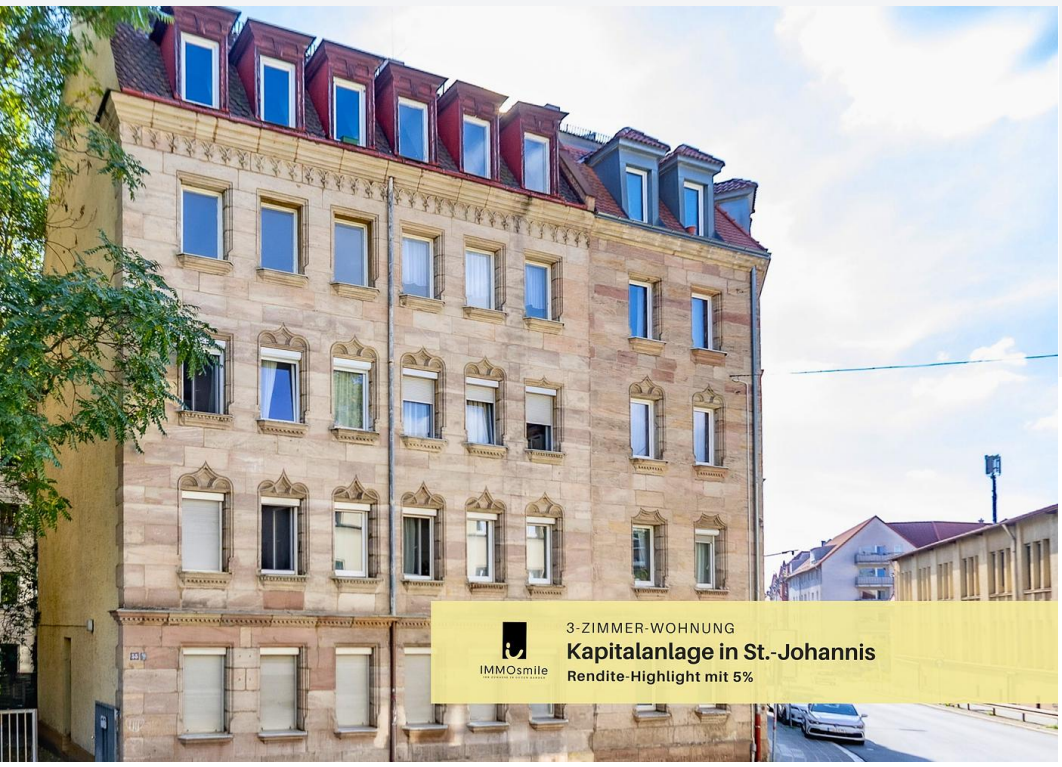
90419 Nürnberg

Kapitalanlage in St.-Johannis mit 3-Zimmern | Rendite-Highlight mit 5% am Nordklinikum



239.000 €
Kaufpreis

76,85 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Luciano Scherner
Tel.: 0171 1283033
luciano.scherner@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,85 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.03.2025
gültig bis	27.03.2035
Baujahr (Haus)	1899
Energieverbrauchkennwert	115.25
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Kaltmiete	1.000 €
Warmmiete	1.300 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten	90 €
Hausgeld	251 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1899
letzte Modernisierung	2017

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 76,85 m² Wohnfläche ein vielseitig nutzbares Zuhause in zentraler Nürnberger Lage. Die durchdachte Raumaufteilung, die zeitgemäße Ausstattung und die gute Erreichbarkeit der Innenstadt machen die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ob als gemütlicher Wohnbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – die Räume lassen sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen. Große, zweifach verglaste Fenster sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall und tragen zu einer hellen, freundlichen Wohnatmosphäre bei.

In den Wohnräumen ist moderner Vinylboden verlegt, der sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Flur und Badezimmer sind gefliest und bilden einen pflegeleichten Kontrast zu den übrigen Bodenbelägen.

Das Badezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet damit eine praktische Lösung für den Alltag. Ergänzend stehen zwei Abstellmöglichkeiten im Treppenhaus zur Verfügung, die zusätzlichen Platz für Haushaltsgegenstände oder Dinge des täglichen Bedarfs bieten. Ein eigenes Kellerabteil schafft weiteren Stauraum außerhalb der Wohnung. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Im Jahr 2015 wurden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnung vorgenommen. Diese umfassten die vollständige Modernisierung des Badezimmers, die Erneuerung der Fenster, Heizkörper und Heizungsleitungen sowie die Installation einer neuen Gastherme. Auch die Bodenbeläge wurden im Zuge der Arbeiten erneuert.

Ein besonderer Aspekt ist die bestehende Vermietung der Immobilie. Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.000 €. Damit bietet sie Kapitalanlegern die Möglichkeit, eine Immobilie mit bereits bestehenden Mieteinnahmen zu erwerben.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Innenstadtlage im Nürnberger Stadtteil St. Johannis, unmittelbar am westlichen Rand der historischen Altstadt. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit dem besonderen Charme eines der traditionsreichen Stadtviertel Nürnbergs. Die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen, geschichtsträchtigen Bauwerken und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Auch das gastronomische Angebot ist vielfältig und reicht von gemütlichen Cafés über traditionelle fränkische Gaststätten bis hin zu internationalen Restaurants. Arztpraxen, Kindergärten und Schulen ergänzen die gute Infrastruktur des Wohnumfelds.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die umliegenden Haltestellen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen. Auch der Nürnberger Hauptbahnhof sowie wichtige Geschäfts- und Einkaufsbereiche sind gut erreichbar. Für Autofahrer bietet die Lage zudem eine günstige Ausgangsposition für Fahrten innerhalb des Stadtgebiets und in das überregionale Verkehrsnetz.

Neben dem urbanen Angebot kommen auch Erholungsmöglichkeiten nicht zu kurz. Die nahe gelegenen Grünanlagen rund um die Hallerwiese und der Pegnitzgrund laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Ebenso bietet die historische Stadtmauer mit ihren angrenzenden Bereichen reizvolle Möglichkeiten, die Stadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erkunden.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus historischem Umfeld, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten sowie einer guten Verkehrsanbindung. Sie eignet sich besonders für Menschen, die das Leben in zentraler Stadtlage schätzen und die Vorzüge der Nürnberger Innenstadt mit einem gewachsenen Wohnviertel verbinden möchten.


IMMOsmile
3-ZIMMER-WOHNUNG
Kapitalanlage in St.-Johannis
Rendite-Highlight mit 5%













www.immo-smile.de

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



LEGENDE

01 Flur
02 Kinderzimmer
03 Wohnzimmer
04 Schlafzimmer
05 Küche
06 Bad