



**90461 Nürnberg**

Jetzt investieren – Erstbezug nach umfassender Sanierung mit kostenfreier Erstvermietung!

**OERTER  
IMMOBILIEN**



**160.000 €**

Kaufpreis

**31 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	31 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	160.000 €
Hausgeld	168 €
provisionspflichtig	×
Courage-Hinweis	keine

#### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellldatum	25.03.2025
gültig bis	25.03.2035
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	47
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B

#### Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2025



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bad

Dusche



### Küche

Einbauküche



### Bodenbelag

Fliesen



### Heizungsart

Zentralheizung



### Befeuerung

Gas



### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



### Beschreibung zur Ausstattung

- 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche inklusive
- Möblierung optional: 2.000 €
- Kostenfreie Erstvermietung
- Attraktive Mietrendite
- Hohe Nachfrage durch Studenten & Berufspendler
- Klimaanlage
- Neue Heizungsanlage
- Dreifach verglaste Fenster
- Sehr flache Duschwanne mit Duschkabine
- Großformatige Fliesen in Anthrazit für modernes Design
- Elektrische Außenrollo
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung



## Beschreibung

Top-Investment in Nürnberg – modern, optional möbliert und renditestark!

Diese circa 31 m<sup>2</sup> große Stadtwohnung ist die ideale Kapitalanlage für Investoren, die auf Sicherheit, Wertsteigerung und attraktive Mietrenditen setzen. In einem umfassend sanierten Mehrfamilienhaus gelegen, überzeugt sie durch hochwertige Ausstattung, neue Elektrik, moderne Bodenbeläge und eine bald modernisierte Fassade.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft – eine Möblierung kann optional für 2.000 € erworben werden. Damit ist sie im Handumdrehen bezugsfertig – ideal für Studenten, Berufspendler oder Singles.

Mit einem Kaufpreis von 160.000 € und einer Miete zwischen 17 €/m<sup>2</sup> und 19 €/m<sup>2</sup> lässt sich eine gute Bruttomietrendite erzielen. Die hohe Nachfrage in Nürnberg – angetrieben durch renommierte Hochschulen wie FAU, TH Ohm und TUN sowie große Arbeitgeber wie Siemens, Bosch und MAN – sorgt für stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertentwicklung.

Jetzt Exposé anfordern und diese Chance nutzen!

Ob als erste Immobilie oder als Ergänzung Ihres Portfolios – diese Wohnung bietet Ihnen eine renditestarke und unkomplizierte Investition.

## Lage

Nürnberg gehört zu den dynamischsten Städten Deutschlands. Die exzellente Verkehrsanbindung mit einer Straßenbahnhaltestelle nur wenige Schritte entfernt und der Hauptbahnhof in unmittelbarer Nähe macht diese Wohnung zu einem begehrten Wohnobjekt.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants liegen direkt vor der Haustür – ein urbanes Lebensgefühl, das Mieter suchen und schätzen.



OERTER  
IMMOBILIEN





