



90443 Nürnberg

TOP-Kapitalanlage!! Modernes 1-Zimmer-Studenten-Apartment (Bj. 2013) in zentraler Nürnberger Lage



Schweidler Immobilien

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



109.000 €

Kaufpreis

19,5 m²

Wohnfläche

19,5 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Oliver Sperl

Tel.: +49 9123 980830

o.sperl@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	19,5 m ²
Gesamtfläche	19,5 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	109.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.05.2025
gültig bis	19.05.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2013
Wärmewert	15,33
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	15,33
Primär-Energieträger	Fernwärme

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr 2013
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bad

Dusche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓



Beschreibung

Dieses 1-Zimmer-Apartment befindet sich in einem erst im Jahr 2013 errichteten Mehrfamilienhaus und präsentiert sich dank des jungen Baujahres in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem über einen Aufzug erreichbar – ein klarer Vorteil in der Vermietbarkeit.

Mit einer Wohnfläche von ca. 19,5 m² bietet das Apartment eine kompakte und funktionale Raumaufteilung, die speziell auf die Bedürfnisse von Studenten und Auszubildenden zugeschnitten ist.

Ausstattung & Aufteilung:

- Die Einheit wird teils möbliert vermietet
- Ein kleiner Flur fungiert als Windfang und schafft zusätzlichen Stauraum für eine Garderobe.
- Das Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Zentralheizung mit Fernwärme
- Abstellspind im Keller

Gemeinschaftlich stehen den Bewohnern zur Verfügung:

- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradabstellraum
- Küche und gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum im Erdgeschoss

Vermietungssituation:

Die Wohnung ist seit dem 01.10.2024 unbefristet vermietet.

- Monatliche Kaltmiete: 400 EUR zzgl. Betriebskostenvorauszahlung

Besonderheit – Nutzungsbeschränkung:

Im Grundbuch ist eine Nutzungsbeschränkung als Wohnheim für Studenten eingetragen.

Die Wohnung darf ausschließlich zum Zweck des Studiums, der Schul- oder Berufsausbildung genutzt bzw. vermietet werden.

Optional kann ein Stellplatz in der Vierfachparkeranlage dazu erworben werden (aktuell nicht vermietet).

Eine gepflegte und nachhaltig vermietbare Einheit in zentraler Lage von Nürnberg mit bestehendem Mietverhältnis – ideal als Kapitalanlage.

Lage

Das hier zum Verkauf stehende 1-Zimmer-Apartment befindet sich im Nürnberger Stadtteil Tafelhof, unweit der Altstadt. Die zentrale Lage macht die Immobilie besonders attraktiv für Studenten und Auszubildende.

Die nächstgelegene U-Bahn-Station "Opernhaus" (U2 & U3) ist nur etwa 180 m entfernt.

Zusätzlich befinden sich mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen in direkter Umgebung. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist ebenfalls fußläufig in rund 10 Minuten erreichbar und bietet eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Restaurants liegen im direkten Umfeld.

Auch die Innenstadt mit ihren vielfältigen Freizeit- und Ausgelmöglichkeiten ist schnell erreichbar – ideal für ein urbanes und flexibles Wohnen während Studium oder Ausbildung.



Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.









