90461 Nürnberg

Vollmöbliertes 1-Zimmer-Apartment mit Wintergarten in zentraler Lage von Nürnberg – attraktiver Standort nahe der Technischen Universität Nürnberg

120.000 €
Kaufpreis

26,2 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH
Bettina Drescher
Tel.: 004991228870624
b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	26,2 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	120.000 €
Aussen-Courtage	3,57 inkl. MwSt.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

+ vollmöbliertes, helles 1-Zimmer-Apartment
+ moderne Einbauküche inkl. Kühlschrank und Kochfeld
+ Wintergarten
+ modernes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
+ Fernwärme
+ Durchlauferhitzer für Warmwasser
+ Personenaufzug
+ 2-fach-verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Ausstattung:
+ Einbauküche inkl. Kühlschrank und Kochfeld
+ Kaffeemaschine, Wasserkoche, Mikrowelle, Geschirr, Töpfe, Gläser,
+ Sofa
+ Kleiderschrank
+ Bett
+ Wohnzimmerschrank
+ Garderobe
+ 3x Tisch mit Stühlen
+ Bettwäsche, Handtücher, Vorhänge
+ Badezimmerschrank und Duschvorhang
+ Teppiche
+ Lampen

Beschreibung

Dieses gepflegte, vollmöblierte 1-Zimmer-Apartment in der Frankenstraße 91 in 90461 Nürnberg bietet auf ca. 26 m² Wohnfläche eine kompakte und durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über einen hellen Wohn- und Schlafbereich, eine moderne Einbauküche, ein Badezimmer sowie einen Wintergarten, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Ein Personenaufzug und die zentrale, gut angebundene Lage runden das Angebot ab.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage im Nürnberger Süden mit sehr guter Infrastruktur und schneller Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Station Frankenstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass Innenstadt und Hauptbahnhof bequem erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld.

Zusätzliche Standortqualität erhält die Immobilie durch die Technische Universität Nürnberg (UTN), deren Campus im Nürnberger Süden auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs entsteht. Der Campus liegt zwischen Brunecker und Münchener Straße; die offizielle Anschrift der UTN lautet Dr.-Luise-Herzberg-Straße 4, 90461 Nürnberg. Damit befindet sich ein zukunftsweisender Hochschulstandort im selben Postleitzahlgebiet wie das Apartment, was die Lage auch für Studierende, Hochschulangehörige und Kapitalanleger besonders interessant macht.

Für eine Kapitalanlage ist die Wohnung zusätzlich interessant, da sie bereits vermietet ist.

Lage

Das Apartment befindet sich in zentraler und verkehrsgünstiger Lage im Nürnberger Süden. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Die U-Bahn-Station Frankenstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch verschiedene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

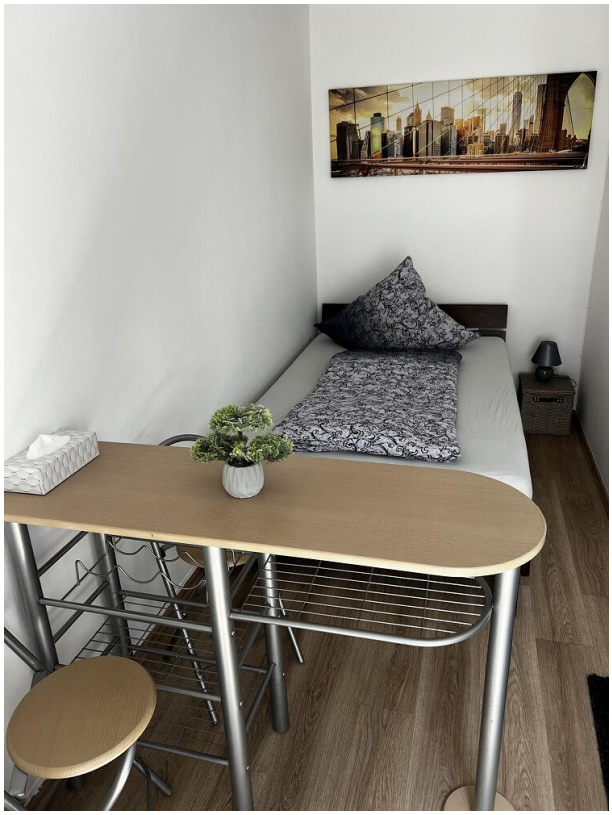
Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt als auch wichtige Arbeitgeber, Hochschulen und weitere Einrichtungen der Metropolregion schnell erreichbar. Damit eignet sich die Lage besonders für Berufspendler, Studierende oder als kompakte Stadtwohnung.

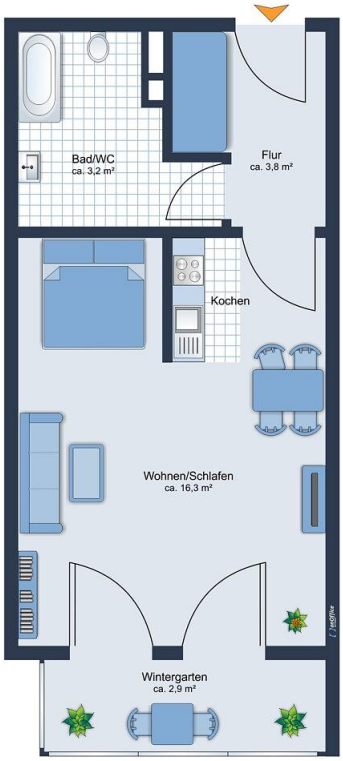
Sonstige Angaben

+ vermietet seit 01.07.2024
+ Miete Whg. möbliert 550,00 €/mtl. zzgl. 140 €/mtl. NK-Vorauszahlung
+ Indexmietvertrag
+ Hausgeld ca. 180 €/mtl.
> davon nicht umlagefähige Kosten 44,53 €/mtl.
> davon Instandhaltungsrücklage 57,20 €/mtl.
+ Instandhaltungsrücklage Objekt gesamt: 266.728,65 Euro (per 30.09.2025)
> Anteil ETW: 3.051,40 Euro (per 30.09.2025)

Hinweis:
Nach derzeitigem Kenntnisstand werden innerhalb der Eigentümergemeinschaft Maßnahmen am

Gemeinschaftseigentum diskutiert. In diesem Zusammenhang könnte künftig eine Sonderumlage anfallen. Für die angebotene Einheit wird die mögliche Beteiligung derzeit mit ca. 19.000 EUR eingeschätzt. Ein entsprechender Beschluss der Eigentümergemeinschaft liegt aktuell noch nicht vor. Der genannte Umstand wurde bei der Preisfindung berücksichtigt und kann im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen einbezogen werden.




Bad/WC
ca. 3,2 m²
Flur
ca. 3,8 m²
Kochen
Wohnen/Schlafen
ca. 16,3 m²
Wintergarten
ca. 2,9 m²