



## 90478 Nürnberg

Kompakt investieren – gut vermietete 1,5 Zi.-  
 Stadtwohnung mit Südbalkon und Tiefgaragen-Stellplatz



**159.900 €**

Kaufpreis

**41,2 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**1,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Longworth Immobilien GmbH &  
 Co. KG**

Tel.: 004991192380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Wohnfläche          | 41,2 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 6 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer              | 1,5                 |
| Schlafzimmer        | 1                   |
| Badezimmer          | 1                   |
| Balkone / Terrassen | 1                   |
| Stellplätze         | 1                   |
| vermietbare Fläche  | 41,2                |
| Wohneinheiten       | 36                  |

### Preise & Kosten

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Kaufpreis          | 159.900 €         |
| Hausgeld           | 259 €             |
| Aussen-Courtage    | 2,38 %, inklusive |
| X-fache            | 22.86             |
| Mieteinnahmen ist  | 6.996 €           |
| Mieteinnahmen soll | 6.996 €           |



## Energieausweis

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Art                       | Verbrauch    |
| gültig bis                | 15.02.2028   |
| Baujahr (Haus)            | 1985         |
| Primär-Energieträger      | ERDGAS_LEICH |
| Wertklasse                | C            |
| Gebäudeart                | Wohngebäude  |
| Energieverbrauchskennwert | 82.50        |

## Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
| Haustiere | ✓ |

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1985     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Baujahr 1985

- Wohnung im 4. Obergeschoss
- Ca. 41,2 m² Wohnfläche
- 1,5 Zimmer mit Wohnbereich und angrenzender Schlafnische
- Breite Fensterfront und direkter Zugang zum Balkon
- Überdachter Süd-Balkon
- Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz
- Separate Küche mit Einbauküche im Eigentum des Verkäufers
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und WC
- Platz für eine Waschmaschine im Badezimmer
- Flur mit Platz für einen großen Kühlschrank, Garderobe und kleine Essecke
- Aufzug im Gebäude (wurde 2024 modernisiert)
- Zugang zur Wohnung über Laubengang
- Zugehöriges Kellerabteil mit Steckdose und Licht
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller



## Beschreibung

Diese vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines 1985 errichteten Wohngebäudes in St. Peter in Nürnberg. Sie verbindet eine überschaubare Wohnungsgröße mit einem durchdachten Raumangebot. Auf ca. 41,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen ein Wohnbereich mit angrenzender Schlafnische, eine separate Küche, ein Badezimmer und ein Flur zur Verfügung. Ein Süd-Balkon und ein Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz ergänzen das Angebot und machen die Wohnung für Kapitalanleger interessant, bei einer Kaltmiete von 583 Euro, die Tiefgarage wird momentan separat vermietet.

Der Wohnraum bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die breite Fensterfront mit Balkontür lässt viel Tageslicht herein und schafft eine freundliche Atmosphäre. Neben einem Sitz- und Essbereich bietet die seitlich angeordnete Schlafnische Platz für ein Bett. So lassen sich Wohnen und Schlafen innerhalb des offenen Raumkonzepts räumlich gliedern.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Süd-Balkon. Er bietet Platz für einen kleinen Sitzbereich und eröffnet einen Blick über die umliegende Bebauung. Die überdachte Ausführung ergänzt die Wohnung um einen geschützten Freisitz.

Die separate Küche ist vom Flur aus erreichbar und mit einer Einbauküche ausgestattet. Diese steht im Eigentum des Verkäufers und ist Bestandteil des Angebots. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch und ein WC; auch eine Waschmaschine findet hier Platz.

Das Gebäude besitzt einen Aufzug. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen Laubengang. Ein zugehöriges Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum, während der gemeinschaftliche Fahrradkeller eine praktische Abstellmöglichkeit bietet. Der Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz, der über den Keller direkt erreichbar ist, ergänzt das Angebot um eine Parkmöglichkeit im Gebäude.

Die Wohnung wird im bestehenden Mietverhältnis verkauft. Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, Balkon, Aufzug und Stellplatz bietet eine gute Grundlage für eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg, im Bereich Glockenhof/St. Peter südöstlich der Altstadt. Das gewachsene Stadtviertel verbindet innerstädtisches Wohnen mit kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zur Nürnberger Innenstadt.

Die Kindertagesstätte an der Peterskirche in der Hartmannstraße und die Holzgartenschule liegen im näheren Umfeld. Mit der privaten SABEL-Realschule und dem Neuen Gymnasium Nürnberg befinden sich auch weiterführende Schulen in erreichbarer Nähe.

Der Hauptmarkt als zentraler Bezugspunkt der Altstadt ist rund 2,3 km zu Fuß entfernt. Für Fahrten über das Stadtgebiet hinaus besteht über die Münchener Straße Anschluss an die A73. Die Auffahrt Nürnberg-Münchener Straße liegt etwa 6 km Fahrstrecke entfernt.

Die Nähe zu Innenstadt und Bildungseinrichtungen macht den Standort insbesondere für Menschen interessant, die eine kompakte Stadtwohnung mit eigenem Außenbereich suchen.

Ungefähre Entfernungen ab der Immobilie:

|              |            |                                       |
|--------------|------------|---------------------------------------|
| Kindergarten | ca. 0,2 km | Kindertagesstätte an der Peterskirche |
| Grundschule  | ca. 0,5 km | Holzgartenschule, Holzgartenstraße 14 |



| Realschule | ca. 0,9 km | Private SABEL-Realschule, Widhalmstraße 4 |  
| Gymnasium | ca. 1,2 km | Neues Gymnasium Nürnberg, Weddigenstraße 21 |  
| Autobahn | ca. 6,0 km | A73, Anschlussstelle Nürnberg-Münchener Straße |  
| Zentrum | ca. 2,3 km | Nürnberger Hauptmarkt |

Die Entfernungen sind gerundete Wegstrecken auf Grundlage von OpenStreetMap-Routing. Für Bildungseinrichtungen und Zentrum sind Fußwege, für die Autobahn ist die Fahrstrecke angegeben.

## Sonstige Angaben

Die Wohnung ist vermietet und wird im bestehenden Mietverhältnis verkauft. Das Angebot richtet sich insbesondere an Kapitalanleger. Das Hausgeld beträgt 259 Euro, inklusive Heizkosten.

Zum Angebot gehört ein Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz. Das Hausgeld für die Tiefgarage beträgt 39 Euro.

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung und in Abstimmung mit den Mietern.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu dieser Kapitalanlage zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.





mit KI bearbeitet



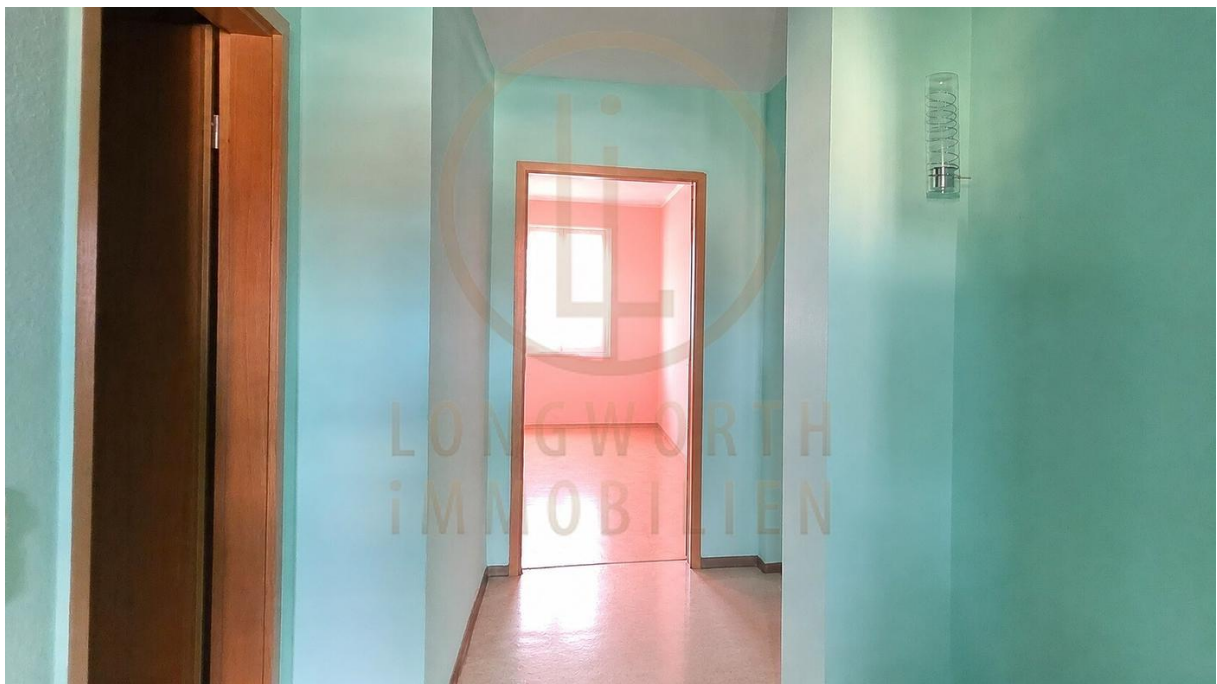
Bilder mit KI bearbeitet



Bilder mit KI bearbeitet



Bilder mit KI bearbeitet



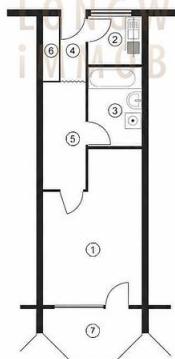
Bilder mit KI bearbeitet



Bilder mit KI bearbeitet

## GRUNDRISS

Wohnung 4. OG



Wohnfläche ca.

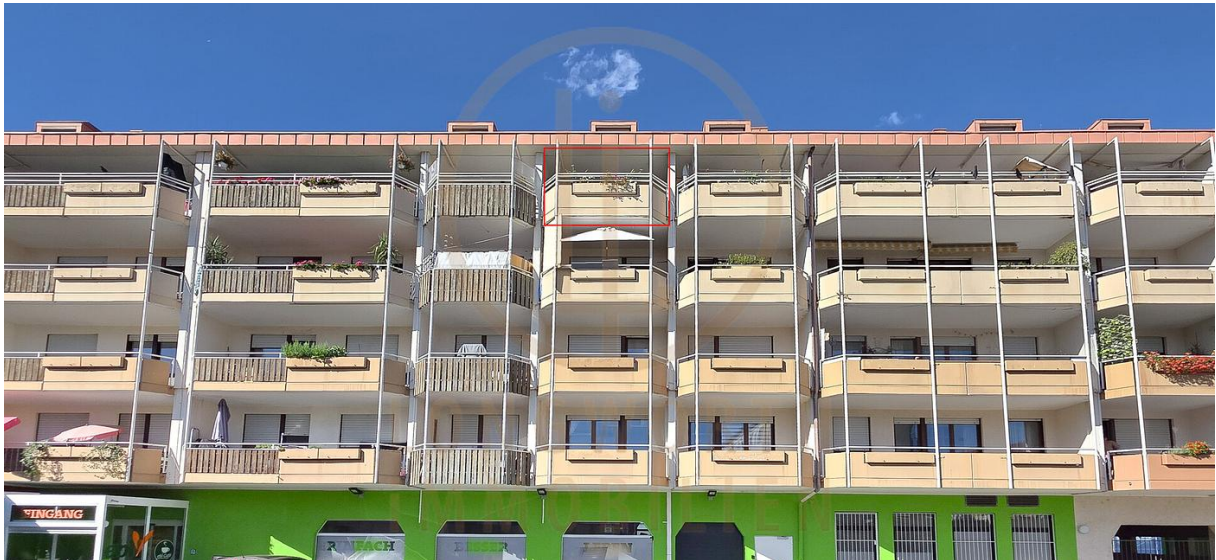
|                     |                 |                           |
|---------------------|-----------------|---------------------------|
| 1                   | Wohnen/Schlafen | 20,3 m <sup>2</sup>       |
| 2                   | Küche           | 4,0 m <sup>2</sup>        |
| 3                   | Bad/WC          | 3,9 m <sup>2</sup>        |
| 4                   | Diele           | 4,4 m <sup>2</sup>        |
| 5                   | Flur            | 3,9 m <sup>2</sup>        |
| 6                   | Abstellraum     | 2,1 m <sup>2</sup>        |
| 7                   | Loggia (=1/2)   | 2,6 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamtfläche</b> |                 | <b>41,2 m<sup>2</sup></b> |

Maßstab 1:100



© Longworth Immobilien AG







Bilder mit KI bearbeitet





