



## 90429 Nürnberg

IMMO KUBE! Kapitalanleger aufgepasst: TOP Rendite 4,61%! Gepflegte 2 Zi.-ETW in Nbg.- Gostenhof.



**124.900 €**

Kaufpreis

**54,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**55 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Andrea Reichl

Tel.: 091114887217

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

### Flächen & Zimmer

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnfläche   | 54,4 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche | 55 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer       | 2                   |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 26.03.2018  |
| gültig bis                | 25.03.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1954        |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Wertklasse                | G           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 203.2       |

### Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 124.900 €         |
| Heizkosten          | 84,52 €           |
| Hausgeld            | 365,04 €          |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl.      |
| Courtage-Hinweis    | Die Provision ist |

### Allgemeine Infos

|              |         |
|--------------|---------|
| verfügbar ab | aktuell |
| vermietet    | ✓       |

### Zustand

|         |              |
|---------|--------------|
| Baujahr | 1954         |
| Zustand | modernisiert |



## Ausstattung

| Bad          |    | Befeuerung |   |
|--------------|----|------------|---|
| Wanne        | ✓  | Gas        | ✓ |
| unterkellert |    |            |   |
| unterkellert | ja |            |   |

## Beschreibung zur Ausstattung

- helle Wohnküche mit Platz für einen Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizung
- separates WC
- Gaszentralheizung
- zentrale Warmwasserversorgung
- Kunststoff-Isolierfenster
- Vollholztüren
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil



## Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Diese gemütliche 2 Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1954 und überzeugt durch ihren gut durchdachten Grundriss sowie ihre attraktive Lage im beliebten Nürnberger Stadtteil Gostenhof.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in eine Diele, die viel Platz für Garderobe und praktische Abstellmöglichkeiten bietet. Rechter Hand befindet sich die helle Küche, die dank ihrer zwei Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird. Sie bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Weiter entlang der Diele erreichen Sie das Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer Handtuchheizung ausgestattet ist. Das WC befindet sich in einem separaten Raum und sorgt so für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auf der linken Seite liegt das gemütliche Schlafzimmer, das genügend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank bietet und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit schafft.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer. Große Fenster sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und schaffen den idealen Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig an eine Dame vermietet und stellt somit eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Dank der gefragten Wohnlage in Nürnberg-Gostenhof und der bestehenden Vermietung bietet dieses Objekt eine solide Investition mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- ca. 1990 Vollholzzinnentüren
- ca. 1990 Badezimmer
- ca. 1990 Separates WC
- ca. 1990 2-fach verglaste Kunststoff-Isolfenster
- ca. 1990 Flachheizkörper
- ca. 1990 Bodenbeläge

Highlight:

Das Herzstück dieser Wohnung ist das großzügige und gemütliche Wohnzimmer, ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Wohlfühlen. Ergänzt wird der Wohnbereich durch die separate Küche mit integriertem Essplatz, die Raum für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden mit Familie oder Freunden bietet. Eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit.



## Fazit:

Mit dieser charmanten 2 Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss sichern Sie sich eine attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen Nürnbergs. Der beliebte Stadtteil Gostenhof überzeugt durch eine dauerhaft hohe Wohnraumnachfrage und bietet hervorragende Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietung. Die bestehende Vermietung ermöglicht einen sofortigen Mietertrag und schafft eine solide Basis für eine gut kalkulierbare, wertbeständige Investition mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

## Lage

Der Nürnberger Stadtteil Gostenhof zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und erfreut sich seit Jahren einer konstant hohen Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Kombination aus urbanem Lebensstil, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen macht den Stadtteil besonders attraktiv und bietet Kapitalanlegern gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Bushaltestellen und U-Bahn-Stationen befinden sich nur etwa zwei bis acht Gehminuten entfernt. Über die A73 sowie die Autobahnanschlüsse zur A3 und A9 ist das überregionale Straßennetz in etwa acht bis 15 Fahrminuten erreichbar, ein klarer Vorteil für Berufspendler.

Familien, Berufstätige und Studierende profitieren gleichermaßen von der guten Infrastruktur. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in einem Umkreis von etwa drei bis zehn Gehminuten. Supermärkte wie Aldi und Kaufland sowie Bäckereien, Metzgereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch eine sehr gute medizinische Versorgung mit Hausärzten sowie zahlreichen Facharztpraxen.

Auch gastronomisch überzeugt Gostenhof mit einer großen Auswahl an fränkischen, italienischen, griechischen und asiatischen Restaurants sowie zahlreichen Cafés und Bars, die das lebendige Stadtbild prägen.

Ein weiterer Standortvorteil sind die vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Pegnitzauen und die Hallerwiese laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Die Nürnberger Altstadt, das Germanische Nationalmuseum, das Staatstheater und die Oper sind ebenfalls schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität des Stadtteils. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die ausgezeichnete Infrastruktur und die zentrale Lage machen Gostenhof zu einem attraktiven Standort für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

## Makrolage

- Bus & U-Bahn: ca. 2–8 Gehminuten
- Autobahn (A73), Anbindung an A3 und A9: ca. 8–10 Fahrminuten
- Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen: ca. 3–10 Gehminuten
- Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs: ca. 5 Gehminuten
- Haus- und Fachärzte: ca. 5–10 Gehminuten
- Restaurants (fränkische, italienische, asiatische und griechische Küche): ca. 5–10 Gehminuten
- Pegnitzauen und Hallerwiese: ca. 10–15 Gehminuten
- Nürnberger Altstadt: ca. 10 Gehminuten
- Staatstheater, Oper und Germanisches Nationalmuseum: fußläufig erreichbar

## Sonstige Angaben

Aktuell vermietet zu 480,00 € mtl.

|          |                |
|----------|----------------|
| JNME:    | 5.760,00 €     |
| RoE:     | ca. 21,68-fach |
| Rendite: | ca. 4,61 %     |

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 365,04 €

davon umlagefähig: 234,12 €

Heiz- u. Warmwasserkosten: 84,52 €



nicht umlagefähig: 130,92 €  
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 84,67 €)

Rücklagenstand zum 31.12.2024 für diese Einheit: 3.994,79 €, für die gesamte WEG 32.915,07 €

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

#### Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieterin mithilfe von KI-Technologie digital nachbearbeitet. Dabei wurden persönliche Gegenstände sowie Teile der Einrichtung ersetzt, um die Räumlichkeiten neutral und ansprechend darzustellen. Grundriss, Raumaufteilung und wesentliche Ausstattungsmerkmale entsprechen dabei den tatsächlichen Gegebenheiten. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).













