



90471 Nürnberg

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg
Modernisiert, gut geschnitten – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger



220.000 €

Kaufpreis

56,27 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,27 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	220.000 €
Hausgeld	289 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert nein

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnung

- + Tageslichtbad mit Dusche, Waschtisch und WC (2024 renoviert)
- + moderne Einbauküche aus 2024 inkl. Kühl-Gefrierkombination
- + neue Türen und Vinylböden (2024)
- + praktische Abstellkammer
- + helle Räume durch große Fensterflächen
- + Kunststofffenster 2-fach-Isolierverglasung

Gebäude

- + gepflegte Wohnanlage
- + Zugang über Laubengang
- + Personenaufzug



Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Nürnberger Süden. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine moderne Ausstattung, die in den letzten Jahren teilweise erneuert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m² bietet die Wohnung ein komfortables Platzangebot und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Kapitalanlage.

Über den zentralen Flur sind alle Räume der Wohnung bequem erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt durch große Fensterflächen und schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche aus dem Jahr 2024 ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist und über alle wichtigen Elektrogeräte verfügt. Das Tageslichtbad wurde ebenfalls im Jahr 2024 renoviert und präsentiert sich zeitgemäß mit Dusche, Waschtisch und WC.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für mehr Ordnung im Alltag. Die Wohnräume wurden 2024 mit neuem Vinylboden ausgestattet, wodurch ein modernes und gepflegtes Wohnambiente entsteht.

Dank der funktionalen Raumaufteilung und der hellen Wohnräume eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Pendler. Gleichzeitig bietet die kompakte Wohnungsgröße sehr gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Diese Wohnung eignet sich besonders für

- + Singles oder Paare
- + Pendler nach Nürnberg
- + Eigennutzer mit Wunsch nach ruhiger Lage
- + Kapitalanleger mit Fokus auf stabile Vermietbarkeit

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet im südlichen Nürnberger Stadtgebiet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur, die sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern sehr beliebt ist.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Supermärkte und weitere Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Busverbindungen sowie nahegelegene U-Bahnhaltestellen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist die Lage attraktiv: Wichtige Verkehrsachsen sowie die Autobahnen im Großraum Nürnberg sind in kurzer Zeit erreichbar.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten finden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote bieten einen hohen Wohn- und Freizeitwert.



Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Innenstadt von Nürnberg.

Sonstige Angaben

Wohnung:

+ Hausgeld 289,00 EUR/mtl.

> umlagefähige Kosten ca. 208,52 EUR/mtl.

> nicht umlagefähige Kosten ca. 51,98 EUR/mtl.

> Instandhaltungsrücklage ca. 28,01 €/mtl.

+ Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2024: 204.681,16 EUR

+ Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.2024: 2.548,28 EUR

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.









