



90419 Nürnberg

Investoren aufgepasst! Gut vermietetes 1,5 Zimmer-Appartment zentral in Burgnähe!



169.000 €

Kaufpreis

48 m²

Wohnfläche

7 m²

Nutzfläche

1,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	48 m ²
Nutzfläche	7 m ²
Zimmer	1,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
Hausgeld	253,59 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.05.2028
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	169.00
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Wohnzimmerfenster 3-fach-Verglasung
 Parkettboden im Wohn-Schlafbereich
 Zuverlässiger, freundlicher Mieter
 Bad mit Wanne und Handtuchtrockner
 Großes Kellerabteil mit 1,5 m x 5 m Fläche, per Aufzug erreichbar
 Riesiger Sonnenbalkon zum ruhigen Hinterhof raus, der über das gesamte Apartment geht
 Fassade bereits vor einigen Jahren generalsaniert
 Gesamtes Gebäude mit Holzziegelsteinen gemauert



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine schön geschnittene Apartment-Wohnung mit 1,5 Zimmern im 2. Obergeschoss einer Mehrfamilienanlage. Die Wohnung ist gut vermietet und der Mieter soll unbedingt übernommen werden, da er zuverlässig und freundlich ist. Die Wohnung selbst besticht mit einem durchgehenden Südwest-Balkon, was das Apartment mit Licht durchflutet und attraktiver macht. Es befindet sich noch eine Kochecke mit Kochnische im Wohnbereich und reicht vollkommen für das tägliche Kochen und Abspülen. Die Aussicht vom Balkon geht in den grünen, ruhigen Innenhof. Und auch wenn sich direkt in der Nähe die Burg und einige Verkehrsadern befinden, ist die Lage der Wohnung ruhig, angenehm und vor allem superzentral. Nur wenige Hundert Meter trennen die Wohnung von der Burg. Das Haus wird von einer sehr guten, zuverlässigen Hausverwaltung geleitet und so gibt es keinen Investitionsstau. Der Personenaufzug im Haus, zum Beispiel, wurde bereits 2024 modernisiert. Das Hausgeld beträgt - laut aktuellem Wirtschaftsplan - ca. 254 Euro.

Lage

Die Arndtstraße liegt im Herzen Nürnbergs und verbindet urbanes Lebensgefühl mit ruhigen, stillen Ecken. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine charmante Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Einrichtungen und grünen Rückzugsorten – ideal für Menschen, die Werte wie Komfort, Nähe zu Angeboten und eine angenehme Wohnatmosphäre schätzen.

Die Umgebung bietet eine reiche Nahversorgung: Fußläufig erreichen Sie Bäcker, Obst- und Gemüseläden sowie Feinkostläden. Mehrere Supermärkte sind bequem erreichbar, sodass alltägliche Besorgungen entspannt von der Hand gehen. Für den Genuss zwischendurch locken Cafés mit individueller Note und kleine Bistros, in denen man gemütlich verweilen kann.

Kulturell kommt in Nürnberg niemals Langeweile auf. In der Umgebung gibt es Galerien, Bibliotheken und Theater, die das kulturelle Spektrum abrunden. Wer Natur sucht, findet in nahegelegenen Parks ruhige Oasen zum Spazieren, Joggen oder einfach zum Verweilen – ideal für Entspannung nach einem erfolgreichem Arbeitstag.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Bushaltestellen in der Nähe ermöglichen schnelle Wege in die Innenstadt und zu den Bahnhöfen, während Autofahrer von kurzen Wegen profitieren. Radwege führen direkt durch reizvolle Straßenzüge, sodass auch das tägliche Pendeln mit dem Fahrrad angenehm ist. Auch liegt der Friedrich-Ebert-Platz mit seiner U-Bahnanbindung nicht weit.

Für Familien bietet die Umgebung sichere Spielplätze, Kindergärten und Schulen in Pendelreichweite, während Berufstätige von der Nähe zu Bürostandorten und Dienstleistern profitieren. In Nürnbergs lebendiger Struktur verbinden sich hier städtischer Puls und eine freundliche Nachbarschaftsatmosphäre.

Sonstige Angaben

Haben Sie noch Fragen?
Sie erreichen uns per Mail über info@longworth-immobilien.de oder telefonisch über die 0911-92380032.

















