



## 90419 Nürnberg

# 1,5-Zimmerwohnung in bester Lage als Kapitalanlage



**149.000 €**

Kaufpreis

**38,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**7 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          | 38,8 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 7 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer              | 1,5                 |
| Schlafzimmer        | 1                   |
| Badezimmer          | 1                   |
| Balkone / Terrassen | 1                   |

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1960     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 149.000 €         |
| Hausgeld        | 260 €             |
| Aussen-Courtage | 2,38 %, inklusive |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 20.01.2031  |
| Baujahr (Haus)            | 1960        |
| Primär-Energieträger      | ERDGAS_SCHW |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 75.02       |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Modernisierungen 2011:  
 Fassade mit Wärmeverbundsystem  
 Neue Gaszentralheizung  
 Neue Fenster  
 Dach wurde neu gedeckt und wärmeisoliert  
 Neue Balkonanlage  
 Neue Elektrosteigleitungen mit Unterverteilungen  
 Neues Bad  
 Neue Haustüren  
 Neue Türsprechanlage  
 Neugestaltung Innenhof  
 Zimmermaße:  
 Wohnen/Schlafen: 20,90 m<sup>2</sup>  
 Küche: 7,80 m<sup>2</sup>  
 Bad: 4,20 m<sup>2</sup>  
 Flur: 3,50 m<sup>2</sup>  
 Balkon(50%) 2,40 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche: 38,80 m<sup>2</sup>



## Beschreibung

Diese gepflegte 1,5-Zimmerwohnung mit 38,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im obersten, dem 3. Obergeschoss eines 9-Parteienwohnhauses und überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung und einen sehr guten Modernisierungsstand. Sie eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger und ist momentan vermietet.

Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer mit Schlafnische, einer Einbauküche mit Fenster sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Tageslicht. Die Kaltmiete beträgt ab dem 1. September 391 Euro.

Im Jahr 2011 wurde das Anwesen umfassend saniert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Gaszentralheizung, das Bad, die Fenster, die Elektrosteigleitungen, die Haustüren, Sprechanlage erneuert und moderne 3fach verglaste Fenster eingebaut. Küche und Bad sind zeitlos gefliest. Auch wurde der Innenhof erneuert. Die Fassade und das Dach sind wärmegeklämmt. Das Dach wurde 2011 neu gedeckt.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten verfügt über einen großen Innenhof, der 2011 neu gestaltet wurde.

Zur Wohnung gehören außerdem:  
ein Kellerabteil  
ein abschließbarer Fahrradkeller  
schöner Balkon zum Innenhof

Diese attraktive Wohnung verbindet eine praktische Ausstattung,, einen gepflegten Zustand und zusätzliche Nutzfläche zu einem überzeugenden Gesamtpaket – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Laden Sie bitte zuerst über Immoscout am besten das Exposé herunter und bestätigen Sie bitte die rechtlichen Hinweise. Anschließend nehmen wir mit Ihnen Kontakt auf. Herzlichen Dank!

## Lage

Urban wohnen und dennoch schnell im Grünen sein: Diese Gegend überzeugt durch ihre innenstadtnahe Lage im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis und verbindet kurze Wege mit einem vielseitigen Wohnumfeld.

Die hervorragende Infrastruktur macht den Alltag besonders angenehm. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und gastronomische Angebote befinden sich in der Umgebung. Auch die Nürnberger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie einem breiten Kultur- und Freizeitangebot ist gut erreichbar.

Ein echtes Plus ist die Nähe zum Pegnitzgrund. Die weitläufigen Grünflächen entlang der Pegnitz bieten einen wunderbaren Ausgleich zum Stadtleben und laden zum Spaziergehen, Joggen, Radfahren oder einfach zum Entspannen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung lassen sich sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch Fürth und weitere Ziele in der Metropolregion bequem erreichen. Damit eignet sich die Lage hervorragend für Berufstätige, Pendler und alle, die die Vorzüge eines urbanen Lebensstils schätzen.

Die Kombination aus Stadtnähe, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert macht diese Wohnlage besonders attraktiv – ein idealer Ausgangspunkt, um Nürnberg in all seinen Facetten zu genießen.



## Sonstige Angaben

Wichtiges Wissenswertes zum Finanziellen:

PositionmonatlichjährlichErläuterung

Wohnfläche—38,8 m<sup>2</sup>

Kaltmiete ab 01.09.2026391,00 €4.692,00 € nachhaltig10,08 €/m<sup>2</sup>

Nebenkostenvorauszahlung Mieter160,00 €1.920,00 €derzeitige Vorauszahlung

Warmmiete551,00 €6.612,00 €391 € + 160 € NK

Hausgeld/Sollstellung Wohnung263,00 €3.156,00 €\*laut WP 2026

davon laufende Vorschüsse243,00 €2.916,00 €\*Betrieb + Verwaltung etc.

davon Erhaltungsrücklage20,00 €240,00 €\*nicht umlagefähig

Erhaltungsrücklage zum 31.12.2025

Diese Bestände sind im Vermögensbericht ausdrücklich ausgewiesen.

Für das Anwesen entwickelte Rücklage belief sich auf 14.169,17 € zum Jahresende 2025.

Zimmermaße:

Wohnen/Schlafen: 20,90 m<sup>2</sup>

Küche: 7,80 m<sup>2</sup>

Bad: 4,20 m<sup>2</sup>

Flur: 3,50 m<sup>2</sup>

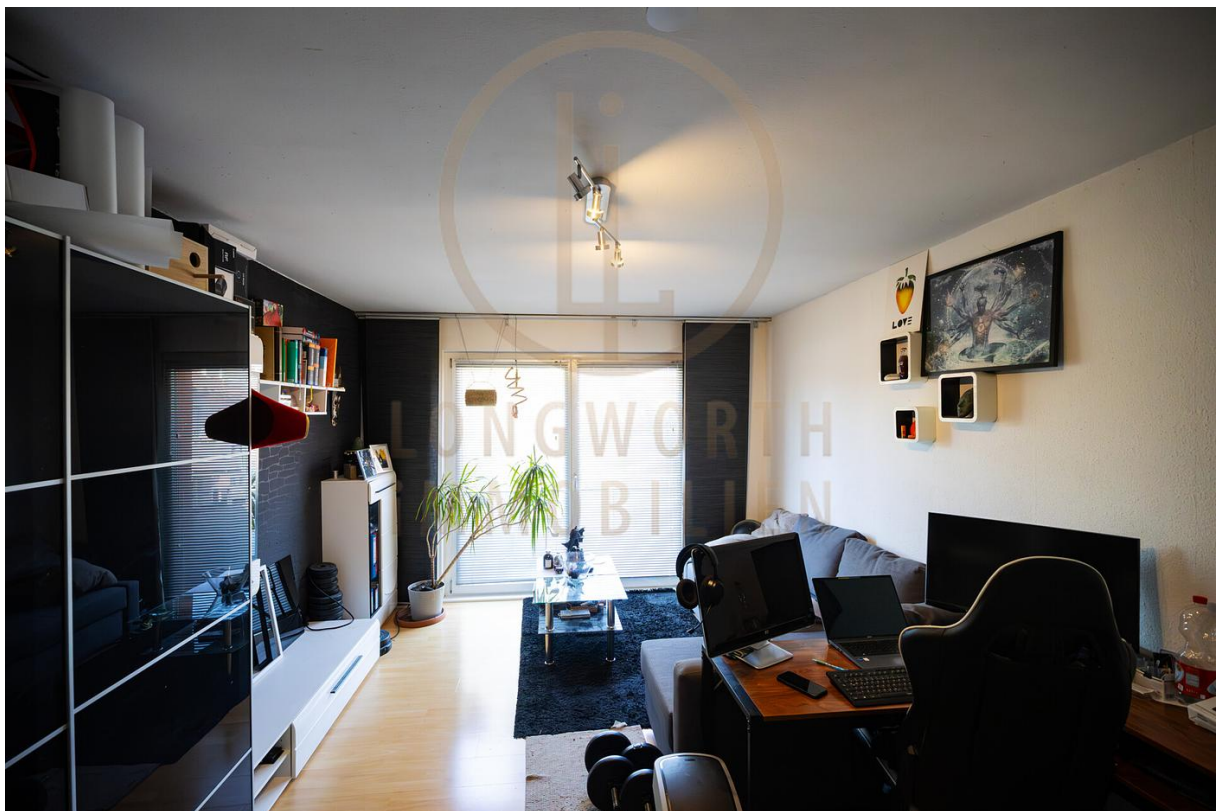
Balkon(50%) 2,40 m<sup>2</sup>

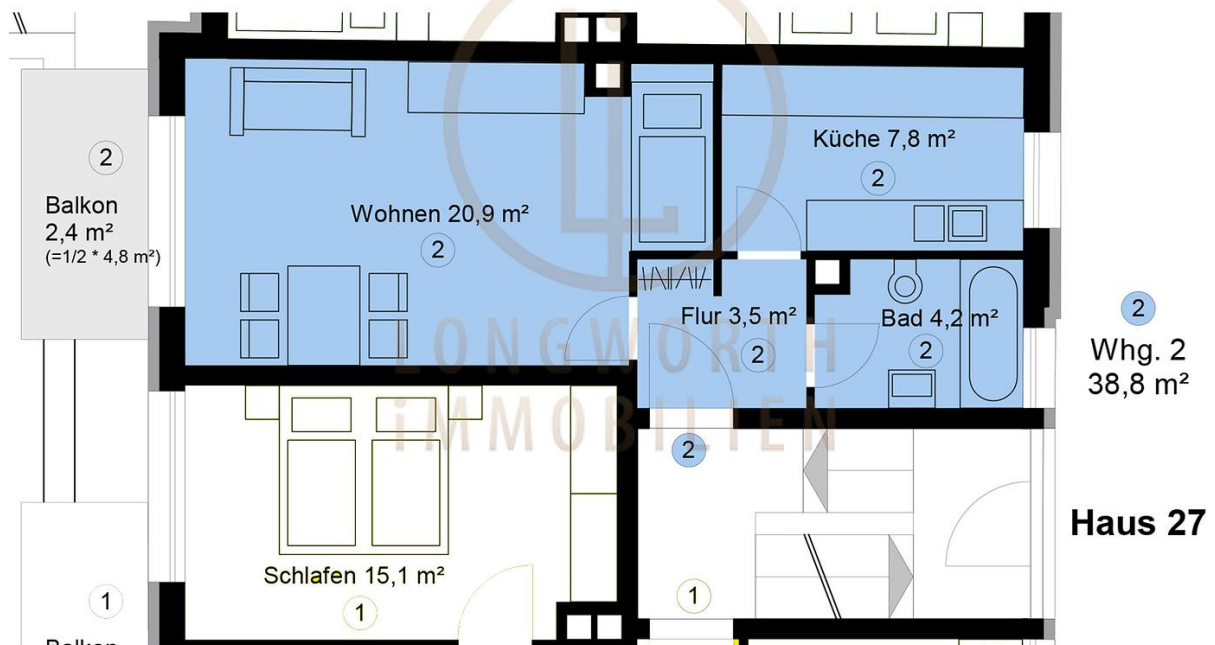
Gesamtfläche: 38,80 m<sup>2</sup>











## Grundriss







