



## 90409 Nürnberg

Helle 2-Zimmer-Wohnung in der Nordstadt - ideal für  
Eigennutzer oder Kapitalanleger



**169.000 €**

Kaufpreis

**57 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**MAURI HOME GmbH**

Olaf Maurischat

Tel.: 01768044528

[verwaltung@maurihome.com](mailto:verwaltung@maurihome.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1955
letzte Modernisierung	2016
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
Hausgeld	210 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.08.2018
gültig bis	23.08.2028
Baujahr (Haus)	1955
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	62.7
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	B



## Ausstattung

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Befeuering

Elektro	✓
---------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Echtholzdielen

Tageslichtbad

Infrarotheizkörper

Einbauschränk im Flur

Großzügige Zimmer



## Beschreibung

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in der dritten Etage eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen in der Nürnberger Nordstadt unweit des Maxtorgrabens.

Mit einer Wohnfläche von etwa 57 m<sup>2</sup> bietet sie zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein großes, separates Wohn-/ Esszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbadezimmer sowie eine zusätzliche Nutzfläche im Keller von ca. 5 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wird über individuelle Infrarotheizkörper beheizt und die Energieeffizienzklasse beträgt ein sehr gutes B.

Das sehr zentral gelegene Apartment eignet sich ideal für Eigennutzer, die im Nürnberger Norden leben möchten, sowie auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung ist seit 2023 an einen zuverlässigen Mieter vermietet und erzielt eine solide Rendite von 4% (570€ Nettokaltmiete).

## Lage

Die Etagenwohnung liegt in einer ruhigen Gegend von Maxfeld, einem Stadtteil, der für seine zentrale Lage und seine Nähe zur Kaiserburg und zu den Pegnitzauen bekannt ist. Der idyllische Stadtpark ist lediglich 600 Meter entfernt und lädt zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Für den täglichen Bedarf befinden sich Supermärkte und Geschäfte wie Edeka, Lidl und Norma in der Nähe. Der Stadtteil ist zudem hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Die U-Bahn-Station Maxfeld (U3) ist in nur ca. 300 Metern erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Stadtteile. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen wie das Nordklinikum (ca. 1 km entfernt) sind ebenfalls bequem erreichbar. Zahlreiche Cafés und Restaurants bereichern das individuelle Flair des Viertels. Die Verkehrsanbindung ist nicht nur durch die Nähe zum Bahnhof und zu den zahlreichen Bushaltestellen in direkter Umgebung, sondern auch durch die nur 3 km entfernte A 73 hervorragend. Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

## Sonstige Angaben

### Provision

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

### Besichtigungstermine:

Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können zeitnah Besichtigungstermine vereinbart werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer.  
Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.







