



## 90425 Nürnberg

### 1-Zimmer ETW in Schniegling



**90.000 €**

Kaufpreis

**24 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

#### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	24 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.03.2028
Wertklasse	D
Baujahr (Haus)	1993
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	108,00
Primär-Energieträger	Fernwärme

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	90.000 €
Hausgeld	185 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
Ab-Datum	05.05.2026

#### Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Bad

Dusche ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

3.OG ohne Aufzug

1-Zimmer mit ca. 24m<sup>2</sup>

Fernwärme

Kunststofffenster 2fach-verglast (1993)

Laminat

Einbauküche

Ost-Balkon

innenliegendes Bad mit Dusche (1993)

Kippsicherungen und FI-Schalter

Waschmaschine im Gemeinschaftskeller



## Beschreibung

Diese gepflegte Einzimmerwohnung im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1993 erbauten Mehrfamilienhauses bietet auf ca. 24 m<sup>2</sup> eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger.

Die Wohnung verfügt über einen hellen Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küchenzeile und überzeugt durch eine praktische, gut vermietbare Grundrissgestaltung. Besonders angenehm ist der nach Osten ausgerichtete Balkon, von dem sich ein schöner, unverbaubarer Blick über die angrenzenden Felder bietet. Gerade für Mieter stellt dies einen attraktiven Mehrwert dar und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Sämtliche Ausstattungsmerkmale stammen zwar überwiegend noch aus dem Baujahr, die Bodenbeläge wurden jedoch vermutlich bereits erneuert und tragen zu einem ordentlichen Gesamteindruck bei. Dadurch bietet sich dem Käufer die Möglichkeit, die Immobilie zunächst unkompliziert weiterzuvermieten und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen zusätzliches Wertsteigerungspotenzial zu erschließen.

Beheizt wird das Gebäude über eine Fernwärmeversorgung. Im Kellergeschoss steht den Bewohnern eine Gemeinschaftswaschmaschine zur Verfügung. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Dank der kompakten Größe, der überschaubaren Investitionssumme und der soliden Vermietbarkeit eignet sich diese Wohnung ideal für Anleger, die ihr erstes Immobilieninvestment suchen. Kleine Apartments erfreuen sich bei Singles, Berufspendlern oder Studenten regelmäßig einer guten Nachfrage und bieten damit eine attraktive Grundlage für einen langfristigen Vermögensaufbau.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf mich zu.

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im schönen Schniegling. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und auch die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus und U-Bahn sind in der Nähe fußläufig vorhanden. Ebenso sind die Pegnitzauen mit kilometerlangen Rad- und Wanderwegen zu Fuß innerhalb von 5 Minuten erreichbar. Hier vereinen sich somit die sehr gute Infrastruktur mit einem hohem Freizeitwert.

Kommen Sie zu Besuch und überzeugen Sie sich selbst!















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.