90403 Nürnberg

Ca. 4,05 % Rendite! Attraktive Kapitalanlage mit Loggia direkt hinter dem Hauptmarkt, Nbg.-Sebald

225.000 €
Kaufpreis

52 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH
Kerstin Kube
Tel.: +49 911 14887271
info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.06.2022
gültig bis	19.06.2032
Baujahr (Haus)	1954
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	150
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	167 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Das Objekt ist
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1954
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bad

Wanne	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Loggia in Süd-Ausrichtung
Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
Laminatboden in Diele und Wohnräumen
innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
Laubengangerschließung
Gegensprechanlage
Kellerabteil
Gasetagenheizung
2-fach verglaste Kunststoffisofeenster mit Rollläden
Ensembleschutz
Fassade mit Vollwärmeschutz

Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Expose. Fordern Sie das Expose an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine 3 Zimmerwohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche in einem im Jahr 1954 errichteten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 70 Wohneinheiten. Zur Eigentümergemeinschaft gehören insgesamt 6 Häuser. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Gebäudes.

Die Wohnungen werden auf den jeweiligen Etagen über einen Laubengang erschlossen. Über diesen gelangt man in den Eingangsbereich der Wohnung und von dort direkt in die zentrale Diele, von der sämtliche Räume abgehen. Die Diele sowie die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet.

Rechts der Diele befindet sich ein Zimmer, das sich flexibel als Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Geradeaus gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit breiter Fensterfront. Durch die großen Fensterflächen und den zusätzlichen Zugang zur Loggia präsentiert sich dieser Raum besonders hell und freundlich.

Ein weiteres großzügiges und ebenfalls sehr helles Zimmer bietet sich beispielsweise als Schlafzimmer an. Durch die Lage im 3. Obergeschoss profitiert die Wohnung insgesamt von einem angenehmen Lichteinfall und einer hellen Wohnatmosphäre.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Links der Diele befindet sich die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Die Einbauküche steht im Eigentum des Vermieters.

Die Wohnung ist seit Februar 2022 vermietet, ab dem 01.11.2026 beträgt die Miete nach einer aktuellen Mieterhöhung 760 € mtl.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2020 Spülmaschine u. Kühlschrank
- 2015 Gasetagenheizung
- 2015 Laminatböden
- 2012/2013 Kunststoffisofenster
- 2011/2012 Anstrich Hausfassade inkl. Vollwärmeschutz
- 2011/2012 Dach inkl. Dämmung
- 2010 Einbauküche
- ca. 1995 Badezimmer

Aufgrund des bestehenden Ensembleschutzes wurden die vorgenannten Maßnahmen über die Eigentümergemeinschaft abgewickelt und finanziert.

Highlight:

Das besondere Highlight der Wohnung ist die ruhige Lage in der Tucherstraße direkt hinter dem historischen Nürnberger Hauptmarkt. Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine angenehme Rückzugsmöglichkeit abseits der stärker frequentierten Straßen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, der Supermarkt Norma sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Umgebung.

Fazit:
Sie erwerben eine solide vermietete Kapitalanlage in einer ruhigen Seitenstraße direkt hinter dem historischen Nürnberger Hauptmarkt. Die Mikrolage überzeugt durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Apotheken, öffentlichen Verkehrsmitteln und den zentralen Bereichen der Nürnberger Altstadt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Tucherstraße, einer ruhigen Seitenstraße direkt hinter dem historischen Nürnberger Hauptmarkt. Der Hauptmarkt ist in etwa einer Gehminute erreichbar. Gleichzeitig liegt die Wohnung abseits der stärker frequentierten Straßen und bietet damit eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mitten in der Altstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Supermarkt Norma ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus liegen zahlreiche Bäckereien, Cafés, Restaurants und weitere gastronomische Angebote rund um den Hauptmarkt und in den angrenzenden Straßen der Sebalder Altstadt.

Auch Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ohne dass hierfür ein Auto erforderlich ist.

Die U-Bahn-Station Lorenzer Platz befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort verkehren die U-Bahn-Linien U1, U2 und U3. Mehrere Bushaltestellen liegen ebenfalls in der näheren Umgebung, unter anderem im Bereich des Hauptmarkts, des Rathausplatzes und des Lorenzer Platzes.

Der Nürnberger Hauptbahnhof ist mit der U-Bahn oder zu Fuß schnell erreichbar. Auch innerhalb der Altstadt und der angrenzenden Innenstadtbereiche lassen sich viele Ziele bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist seit Februar 2022 vermietet, ab dem 01.11.2026 beträgt die Miete nach einer aktuellen Mieterhöhung 760 € mtl.

JNME: 9.120 €
RoE: ca. 24,67-fach
Rendite: ca. 4,05 %

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 167,00 €
(inkl. Rücklagenzuführung, zzgl. Heizkosten)
davon umlagefähig: 106,16 €
nicht umlagefähig: 59,93 €
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v.: 27,20 €)

Rücklagenstand für diese Einheit zum 31.12.2025: 6.128,35 €
(hoher Rücklagenanteil trotz großer bereits bezahlter Sanierung im Gemeinschaftseigentum, da damalige Sonderumalge)

mtl. Grundabgaben: 13,90 €
(quartalsweise abgerechnet: 41,69 €)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:
Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

Kooperationspartner der
psd Bank Nürnberg eG
ivd
UM WELT PAKT BAYERN
IMMOBILIEN
Kube

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

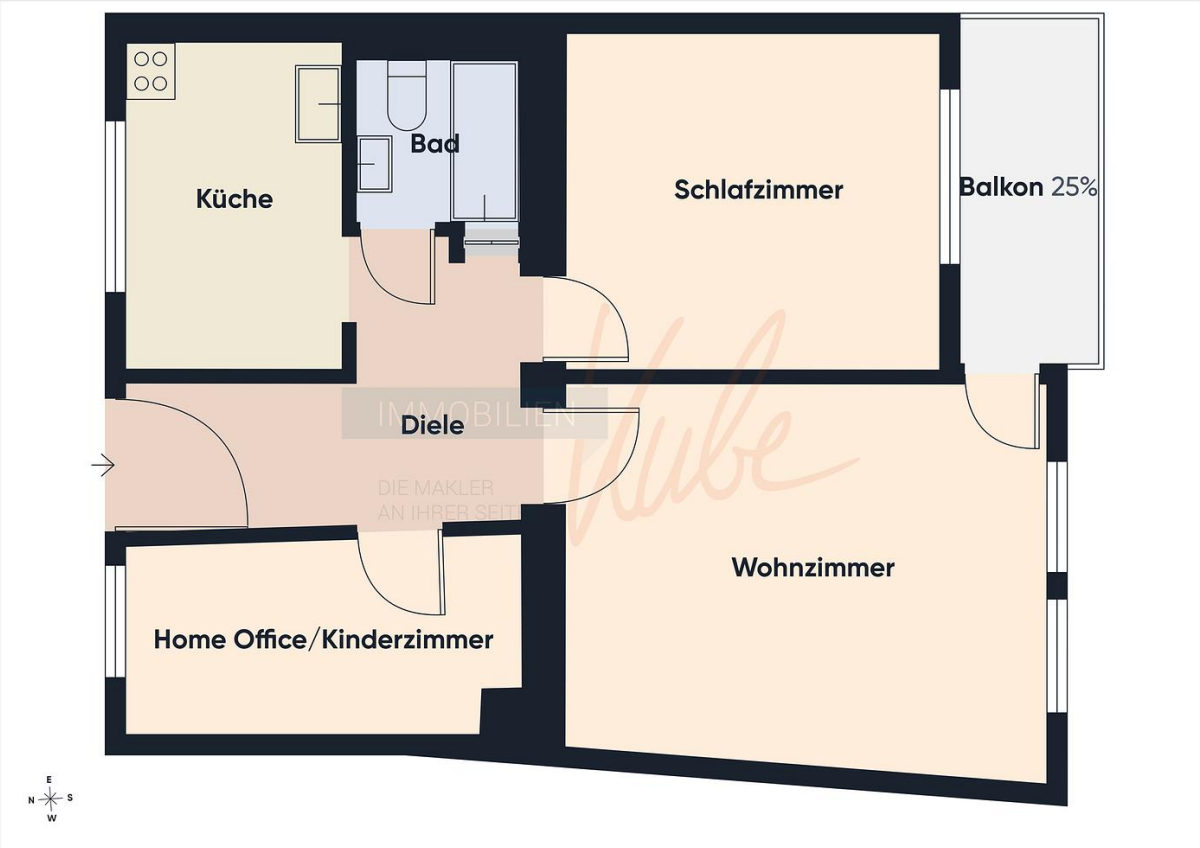
KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt


Küche
Bad
Schlafzimmer
Balkon 25%
Diele
Wohnzimmer
Home Office/Kinderzimmer
E
N
S
W