



## 90478 Nürnberg

# Altbauwohnung in St. Peter: vermietet und mit Entwicklungschance



**237.500 €**

Kaufpreis

**89,75 m²**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Linda Karoutas

Tel.: 0911 51799903

lk@immonuernberg.de



### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 89,75 m² |
| Zimmer              | 4        |
| Balkone / Terrassen | 1        |

### Energieausweis

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Art                       | Verbrauch  |
| Ausstelldatum             | 18.12.2024 |
| gültig bis                | 17.12.2034 |
| Baujahr (Haus)            | 1913       |
| Primär-Energieträger      | Gas        |
| Wertklasse                | E          |
| Energieverbrauchskennwert | 133        |

### Preise & Kosten

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Kaufpreis            | 237.500 €        |
| Heizkosten enthalten | ×                |
| provisionspflichtig  | ✓                |
| Aussen-Courtage      | Aussen-          |
| Courtage-Hinweis     | 2,75 % (inkl. 19 |

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

| Bad                           |   | Bodenbelag   |    |
|-------------------------------|---|--------------|----|
| Wanne                         | ✓ | Dielen       | ✓  |
| Fenster                       | ✓ | Fliesen      | ✓  |
| Heizungsart                   |   | Befeuerung   |    |
| Zentralheizung                | ✓ | Gas          | ✓  |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse |   | unterkellert |    |
| Norden                        | ✓ | unterkellert | ja |

## Beschreibung zur Ausstattung

Hohe Decken, große Fenster und Holzdielen bringen den typischen Altbaucharakter mit. Die separate Küche ist gut geschnitten und bietet direkten Zugang zum nach Norden ausgerichteten Balkon. Dort öffnet sich der Blick in den grünen Innenhof mit altem Baumbestand.

Weitere Details zu den Wohnungen:

- Gas-Zentralheizung
- Tageslichtbad mit Wanne und WaMa-Anschluss
- Bad/WC getrennt
- Balkon nach Norden
- hohe Decken
- teilweise Außenjalousien
- Holzdielen, Fliesen
- Sanierungsstau (u. a. Bad, Elektrik, Fenster)
- langjährig vermietet (knapp 20 Jahre)

Aus Rücksicht auf die Mieter zeigen wir nur wenige Innenbilder. Bei einem Besichtigungstermin können Sie sich einen genaueres Bild machen. Termine finden in Abstimmung mit den Mietern statt.



## Beschreibung

---

Wöhrder See, Wöhrder Wiese und Luitpoldhain – Nürnbergs große Naherholungsgebiete sind nur wenige Minuten mit dem Fahrrad von der Eigentumswohnung entfernt. Sie liegt im 4. Obergeschoss eines charmanten Altbaus (BJ 1913) mit typischer Sandsteinfassade. Die Wohnung ist langjährig vermietet – interessant vor allem für Kapitalanleger, die neben den laufenden Mieteinnahmen auch das langfristige Entwicklungspotenzial im Blick haben. Bei einem späteren Mieterwechsel bietet sich die Chance, die Wohnung grundlegend zu sanieren und neu am Mietmarkt zu positionieren.

## Lage

---

Stadtnah wohnen und trotzdem schnell im Grünen sein: Von St. Peter aus erreichen Sie die Altstadt mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten, den Wöhrder See in rund 6 Minuten. Auch der Luitpoldhain, die Wöhrder Wiese und zahlreiche Freizeitangebote liegen ganz in der Nähe. Die Buslinien 43 und 44 bringen Sie schnell zum Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alles für den täglichen Bedarf gibt es ebenfalls im nahen Umfeld.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!

















