



## 90429 Nürnberg

5-Zimmer-Altbauwohnung mit flexibler Nutzung & sehr gute Nutzung für Studenten WG mit stabiler Renditechance



**499.900 €**

Kaufpreis

**144 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Zustand

Baujahr	1910
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.900 €
Hausgeld	531 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1910
----------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung im 6ten Stock bietet:

- ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten Altbau (Denkmalschutz)
- bewährte Vermietung an eine Studenten-WG
- flexible Vermietbarkeit für verschiedene Zielgruppen
- attraktive Raumstruktur mit Galerieebene
- solide Bausubstanz und geringe Einstiegskosten für die Weitervermietung

Zeitgemäße Ausstattung & gepflegter Zustand

- Offener Bereich Kochen und Essen mit Theke
- Küchenbereich mit gefliester Wandfläche im Arbeitsbereich (Einbauküche wird neu eingebaut)
- Bodenbeläge aus hellen Fliesen im Bereich Kochen und Essen sowie im Küchenbereich
- hochwertiger Kunststoffboden in mehreren Zimmern sowie im Galeriebereich
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Dusche mit Glasabtrennung
- Wand- und Bodenfliesen im Bad
- Gäste-WC vorhanden
- Zusätzliches WC im Bad
- Dachflächenfenster im Bereich Küche und Gäste-WC
- Fenster aus Holz und in Kunststoff (vereinzelt getauscht 2018)
- Mehrere Fensterflächen für gute Belichtung in den Zimmern
- Galerieebene mit offenem Luftraum
- Innentreppe zur Galerie und zum Studio aus Metallkonstruktion
- Sichtbare Deckenbalken, weiß gefasst, mit Holzdecke in mehreren Räumen

Damit eignet sich das Objekt ideal als wertbeständige Kapitalanlage mit langfristigem Vermietungspotenzial.

Wir laden Sie ein, die Ausstattungsmerkmale dieses charmanten Renditeobjektes genauer zu erkunden und sich von seinem Potenzial als Kapitalanlage überzeugen zu lassen.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Die charmante und helle Eigentumswohnung im 6. Stock eines gepflegten unter Denkmalschutz stehendem Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1910 bietet mit ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein attraktives Investment. Die Kombination aus historischem Altbaucharme, großzügigem Grundriss und flexibler Raumaufteilung schafft beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Attraktive Vermietungshistorie – ideal für Kapitalanleger

Die Wohnung wurde zuletzt im Rahmen einer Sondervermietung an eine Studenten-WG genutzt. Diese Form der Vermietung erwies sich als stabil, nachgefragt und wirtschaftlich attraktiv, da die Raumstruktur perfekt für mehrere Bewohner geeignet ist. Damit bietet das Objekt unter anderem wg. der Möglichkeit für WG-Konzepte eine breite Zielgruppe und damit verbunden sind geringe Leerstandsrisiken gegeben. Aktuell sind 3 von 5 Zimmern verbindlich vermietet.

Strukturierter Grundriss für flexible Nutzung

Der zentrale Wohn-, Koch- und Essbereich mit ca. 31 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Offene Gestaltung, sichtbare Deckenbalken und helle Oberflächen sorgen für ein modernes Wohngefühl – ein Merkmal, das auch Wohngemeinschaften anspricht.

Die insgesamt fünf gut nutzbaren Zimmer ermöglichen vielfältige Nutzungskonzepte. Für eine zusätzliche Wohnqualität sorgt die Galerieebene. Über eine innenliegende Treppe ist die Galerie erreichbar – ein zusätzlicher, vielseitig nutzbarer Bereich, der das Raumangebot erweitert und die Attraktivität der Wohnung für Mieter deutlich steigert.

Raum für Abstellmöglichkeiten bietet der nicht ausgebaute Dachbodenbereich. Zusätzlich und für Lagerzwecke ist der Wohnung ein Kellerraum zugeordnet.

Der gepflegte Gesamtzustand ermöglicht eine unkomplizierte Weitervermietung und lässt Raum für wertsteigernde Modernisierungen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in dem gewachsenen Nürnberger Stadtteil "Seeleinsbühl" (Gostenhof West). Hier wohnt man urban und alltagstauglich zugleich, mit kurzen Wegen zu allem, was den Bedarf im täglichen Leben entlastet.

Alltag und Versorgung

Für den schnellen Einkauf liegen mehrere Supermärkte in der Nähe. Auch an die Dinge des täglichen Bedarfs ist gedacht: Rossmann erreichen Sie in ca. 400 m, weitere Drogerien wie Müller sind ebenfalls gut erreichbar. Für Post und Pakete ist ein DHL Paketshop praktisch um die Ecke in ca. 100 m.

Grün und Freizeit

Für Bewegung und frische Luft gibt es mehrere Grünflächen in der Umgebung. Ein Park liegt in ca. 300 m, der Quelle Park ist in ca. 700 m erreichbar. Ergänzend dazu gibt es Sportangebote in der direkten Umgebung, zum Beispiel Ki und Aikido in ca. 100 m.

Ärztliche Versorgung und Gastronomie

Die medizinische Grundversorgung ist bequem erreichbar, ein Arzt liegt in ca. 300 m Entfernung. Auch ein Zahnarzt ist in ca. 200 m schnell erreichbar. Für eine unkomplizierte Auszeit im Alltag



finden Sie Gastronomie direkt vor der Tür, etwa das Restaurant Maximiliansburg praktisch im Haus.

#### Mobilität und Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein klarer Pluspunkt. Die U Bahn Station Maximilianstraße liegt in ca. 200 m, eine Bushaltestelle Maximilianstraße in ca. 200 m. Weitere Stationen wie Eberhardshof sind ebenfalls in der Nähe. Der Flughafen Nürnberg ist über den öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar, mit der U Bahn U2 ab Hauptbahnhof beträgt die Fahrzeit in die Innenstadt und zum Flughafen jeweils ca. 15 Minuten.

Insgesamt bietet diese Lage eine sehr stimmige Mischung aus kurzen Wegen und guter Infrastruktur.

### Sonstige Angaben

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



REIMAX – Ihr Makler  
in der Metropolregion











REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion









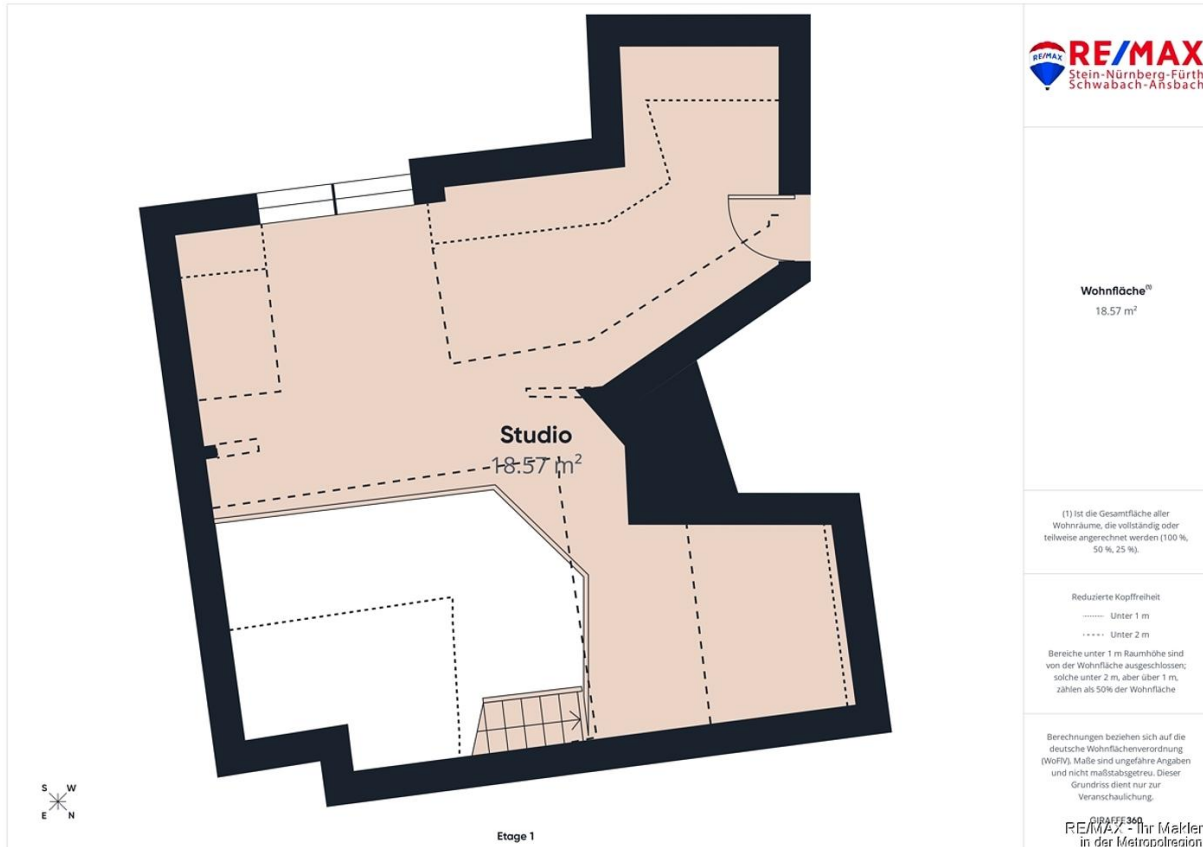
REIMAZ - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0171 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion