



## 90408 Nürnberg

Helle 1-Zimmer-Wohnung im Nürnberger Norden – ideal zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

OERTER  
IMMOBILIEN



**185.000 €**

Kaufpreis

**46,58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**7 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	7 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	185.000 €
Hausgeld	300 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% vom



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.02.2018
gültig bis	12.02.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	138.5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.04.2026

## Zustand

Baujahr	1991
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- 1 Zimmer Etagenwohnung auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1991
- Etagenlage im 6. OG
- Aktuell bezugsfrei
- Aufzug im Gebäude vorhanden
- Aktuell bezugsfrei
- Helle Einbauküche (im Kaufpreis mit inbegriffen)
- Offener Wohn- und Essbereich mit Weitblick auf die nähere Umgebung
- Wohnbereich mit integrierter Teiltrennwand zur optischen Abgrenzung des Schlafbereichs
- Wohnräume mit hellem Parkettboden
- Badezimmer mit Fliesen, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil zur individuellen Nutzung verfügbar
- Gaszentralheizung im Gebäude installiert
- Tiefgaragenstellplatz optional zusätzlich zu erwerben



## Beschreibung

Die 1-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991 umfasst ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche und stellt eine kompakte Einheit mit funktionalem Grundriss dar. Die Wohnungsgröße sowie die klare Raumstruktur bieten gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Ein Aufzug im Gebäude ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Der Wohn-, Schlaf- und Essbereich ist offen gestaltet und sorgt gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen für eine helle Wohnatmosphäre und einen freien Blick über die Umgebung. Eine Teiltrennwand innerhalb des Wohnbereichs ermöglicht zusätzlich eine optische Abgrenzung des Schlafbereichs. Der Wohnbereich ist mit Laminatboden in Holzoptik ausgestattet, während Küche, Flur und Badezimmer gefliest sind. Die integrierte Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein separates Kellerabteil bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung im Gebäude. Optional kann zudem ein Tiefgaragenstellplatz zusätzlich erworben werden.

Insgesamt handelt es sich um eine kompakte Einheit mit praktischer Ausstattung und gut nutzbarer Raumaufteilung. Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage und ist aktuell bezugsfrei. Die Kombination aus guter Infrastruktur, schneller Erreichbarkeit und gleichzeitig ruhigem Wohnumfeld schafft verlässliche Rahmenbedingungen für eine langfristig stabile Nutzung und Vermietung.

## Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im Nürnberger Norden und verbindet eine gute Infrastruktur mit einem angenehm ruhigen Umfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants sind in kurzer Distanz erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich im näheren Umfeld und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen sind schnell erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Innenstadt, zum Flughafen und in weitere Stadtteile.

Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Umgebung und sind gut erreichbar. Ergänzt wird die Lage durch nahegelegene Grünflächen, die zusätzliche Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, gewachsener Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld schafft solide Voraussetzungen für eine dauerhaft stabile Nachfrage.

## Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und



unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an [info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)























