Nürnberg – Veilhof

Smart investieren: Studenten-Apartment mit Rendite

Objektnummer: 25021092



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 27 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Auf einen Blick

Objektnummer	25021092
Wohnfläche	ca. 27 m²
Etage	2
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2020

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

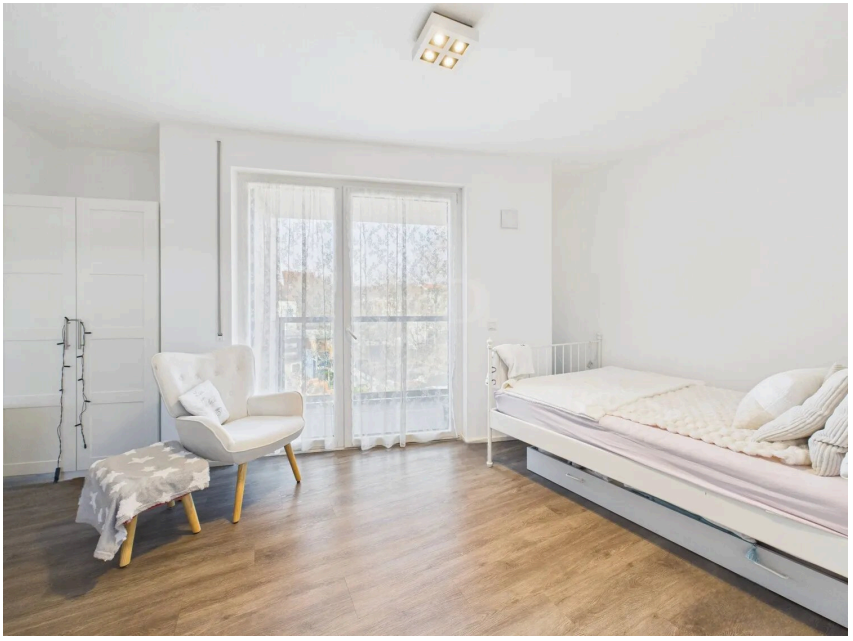
Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

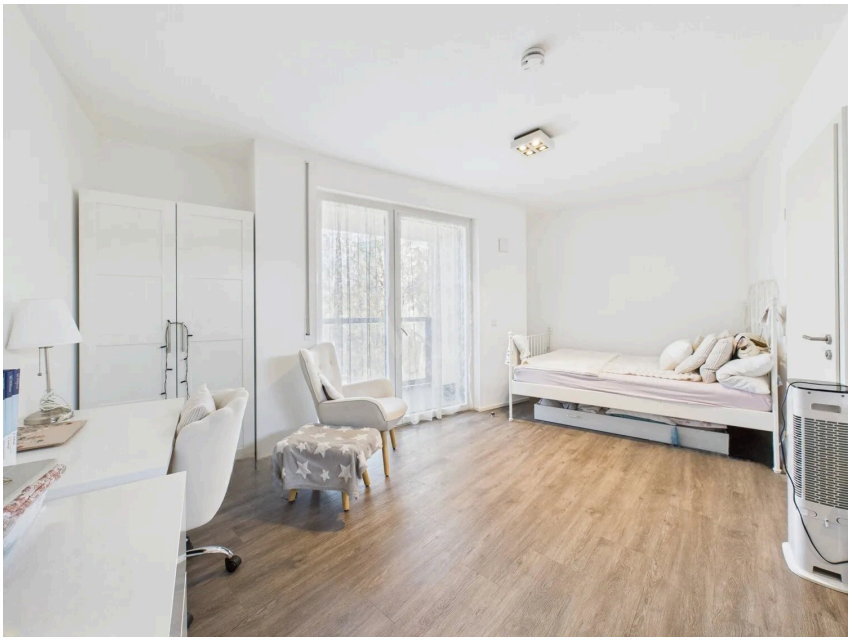
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ	Endenergie-verbrauch	76.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Die Immobilie

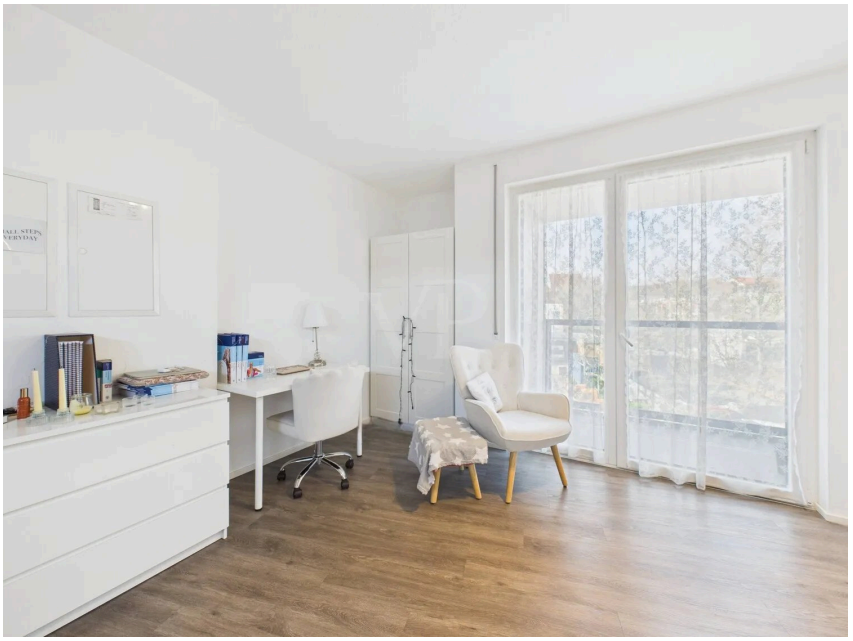




Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Die Immobilie





Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen, hochwertig errichteten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2020. Die Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine helle Wohnatmosphäre sowie eine zeitgemäße, gepflegte Ausstattung. Damit bietet sie insbesondere für Kapitalanleger eine attraktive Investitionsmöglichkeit in eine nachhaltig gut vermietbare Wohneinheit.

Der offen gestaltete Wohn-, Schlaf- und Essbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und verleihen dem Raum ein modernes, einladendes Ambiente. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum und schafft einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich im Freien.

Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet funktionale Arbeitsflächen sowie ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf.

Das Badezimmer ist in zeitloser, moderner Optik gestaltet und verfügt über eine bodengleiche Dusche, hochwertige Sanitärausstattung sowie ein Fenster, das für natürliche Belichtung und Belüftung sorgt.

In den Wohnräumen wurde pflegeleichtes Laminat verlegt, welches die freundliche und wohnliche Atmosphäre unterstreicht.

Der Balkon mit einer Fläche von ca. 3 m² bietet zusätzlichen Wohnkomfort und eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung ist komfortabel über einen Personenaufzug erreichbar. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 536,50 € zuzüglich 100 € Nebenkosten.

Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Ausstattung und Details

- 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses (Baujahr 2020)
- Neuwertiger Zustand mit heller, freundlicher Wohnatmosphäre
- Offener Wohn-, Schlaf- und Essbereich mit großen Fenstern
- Direkter Zugang zum Balkon (ca. 3 m²)
- Moderne Einbauküche
- Zeitlos modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, hochwertigen Sanitärobjekten und Fenster
- Pflegeleichtes Laminat in allen Wohnräumen
- Personenaufzug
- zusätzlicher Kellerraum
- Beheizung über moderne Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss
- Derzeit vermietet: monatliche Nettokaltmiete 536,50 € zuzüglich 100 € Nebenkosten
- Attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger

Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Veilhof – einem urbanen und zugleich angenehm ruhigen Quartier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege und eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch wichtige Hochschulstandorte schnell und bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie weitere Dienstleistungen befinden sich in direkter Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Studierende und Berufspendler.

Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar, was die Lage zusätzlich aufwertet. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach kompaktem Wohnraum in zentrumsnahen Stadtteilen bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25021092 - 90489 Nürnberg – Veilhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com