

Zentrale Nordstadtbestlage - Pilotystr. 58, 90408 Nürnberg

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung (provisionsfrei) – 229.000 EUR

3-Zimmer-Wohnung in Toplage der Nürnberger Nordstadt! Ca. 64 m², gepflegter Zustand, Balkon mit schönem Ausblick, langjährig vermietet und mit attraktivem Mietsteigerungspotenzial. Urban, zentral und äußerst gefragt – ideale Kapitalanlage oder als Eigennutzung gerade für Singles & Paare in einer der beliebtesten Wohnlagen Nürnbergs.



Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene, charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der begehrten Nürnberger Nordstadt. Die Nordstadt zählt zu den gefragtesten Stadtteilen Nürnbergs – ein wertstabiler Standort mit Zukunft. Die Wohnung überzeugt durch einen praktischen Grundriss, helle Räume und ein angenehmes, urbanes Wohnumfeld.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit schönem Ausblick, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und die Attraktivität der Wohnung steigert.

Aktuell ist die Wohnung zuverlässig vermietet – ein großer Vorteil für Kapitalanleger, die Wert auf stabile Mietverhältnisse und eine langfristige Sicherheit legen. Die Kombination aus Lage und einer attraktiven Wohnungsgröße macht dieses Angebot sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Nürnberger Immobilienmarkt.

Wohnungsdetails

Die Wohnung bietet einen gut geschnittenen Grundriss mit einem großzügigen Wohnzimmer, zwei weiteren Zimmern (Schlafzimmer und Kinder-/ Gästezimmer oder Büro), einer Küche mit Balkon sowie einem Badezimmer mit Tageslicht. Helle Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

- **Baujahr:** 1952
- **Wohnfläche:** ca. 64 m²
- **Zimmer:** 3
- **Balkon:** ja (mit schöner Aussicht)
- **Etage:** 2 (ohne Lift)
- **Zustand:** gepflegt
- **Energieausweis (gültig bis 1.6.2035):** Bedarfsausweis, Energiebedarf 96,7 kWh/(m².a), Energieträger Strom (Nachtspeicher), Baujahr Wärmeerzeuger 2000, Energieeffizienzklasse C (Haus wurde energetisch saniert – Vollwärmeschutz, Erneuerung Dach)
- **Vermietet:** ja, langjähriges Mietverhältnis mit einer jungen, sympathischen Familie (monatlich aktuell 600 EUR kalt, ca. 9,40 EUR/qm > Mieterhöhung von 15% auf 690 EUR bereits angestoßen > Bruttorendite von rd. 3,5%; Hausgeld ca. 200 EUR davon rund 80 EUR umlegbar; Strom- inkl. Heizkosten rd. 150 EUR)
- **Mietsteigerungspotenzial:** durch das gute, langjährige Mietverhältnis profitieren Sie von sofortigen Mieteinnahmen und einer sicheren Kapitalanlage. Gleichzeitig bietet die Lage und die Wohnungsgröße auch nach der gerade erst angestoßenen Mieterhöhung mittel-/ langfristig ein attraktives Potenzial für zukünftige Mietanpassungen. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Nordstadt ist konstant sehr hoch, was eine sehr gute Vermietbarkeit langfristig sichert.

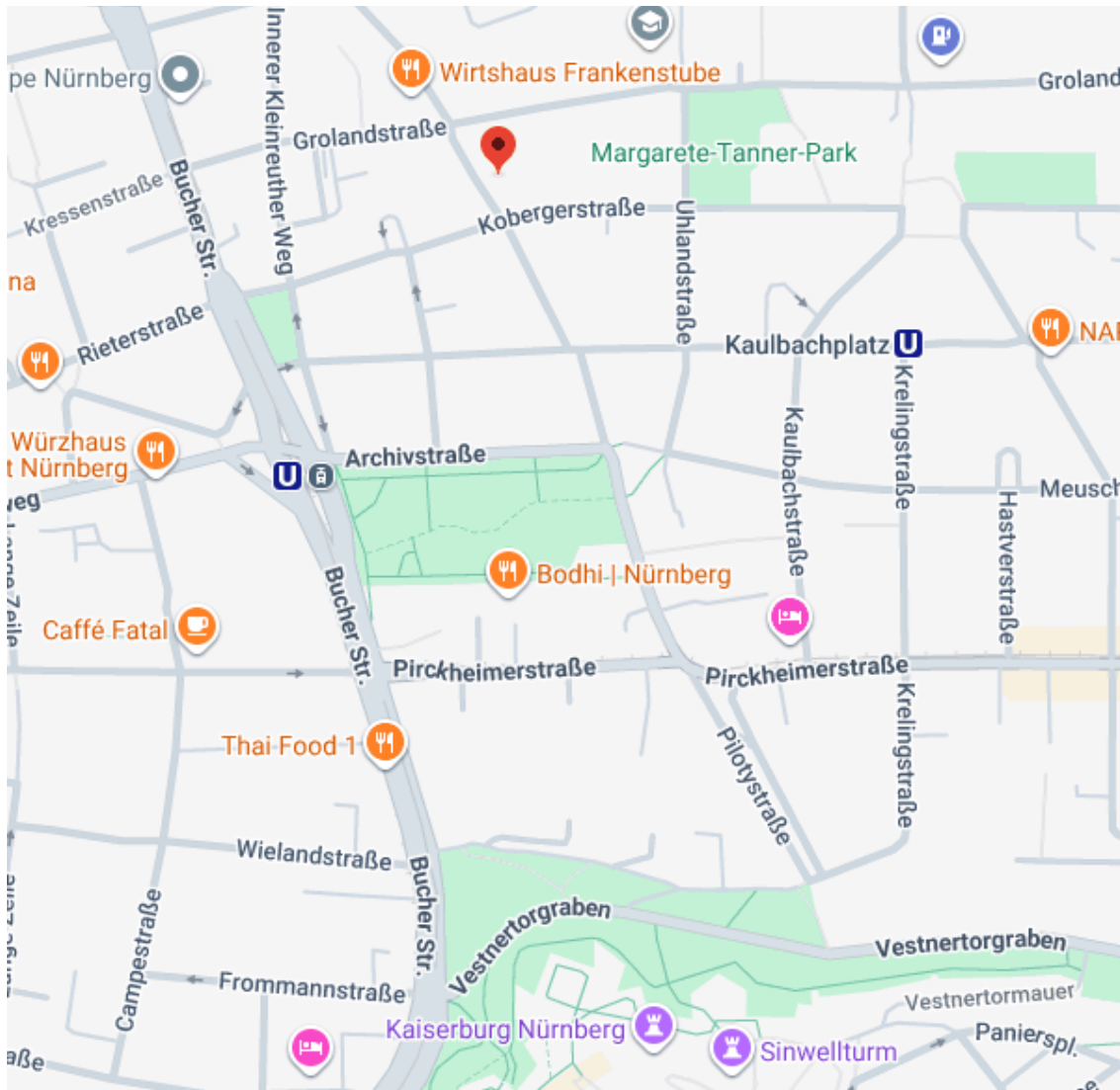
Lage – Nürnberg Nordstadt

Die Pilotystraße 58 liegt im Herzen der Nürnberger Nordstadt – einem der beliebtesten und urbansten Stadtteile der Stadt. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

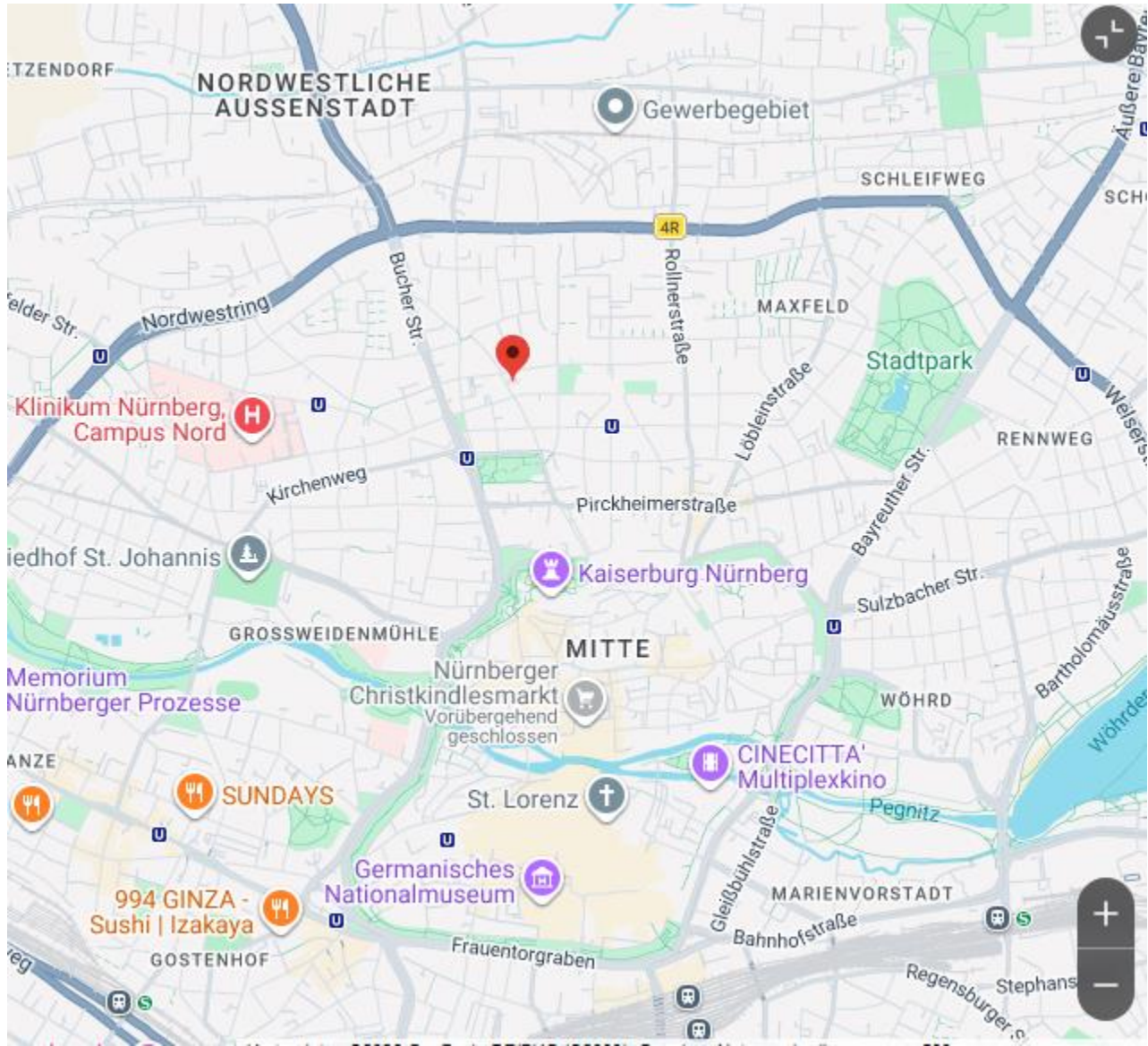
Highlights der Umgebung

- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn Kaulbachplatz & Friedrich-Ebert-Platz)
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants fußläufig erreichbar
- Nähe zu Parks bzw. Grünflächen (z.B. Archivpark in knapp 300 Meter Entfernung) und zur historischen Kaiserburg / dem Nürnberg Zentrum (rund 1 km)
- Universitäten, Schulen und medizinische Einrichtungen in direkter Umgebung
- Urbanes, lebendiges Wohnumfeld mit hoher Wohn- und Lebensqualität

Direkte Umgebung



Weitere Umgebung



Ausstattung

- ca. 64 m² Wohnfläche
- Praktischer Grundriss - 3 gut nutzbare Zimmer
- Balkon mit schönem Ausblick
- Helle, freundliche Raumgestaltung
- Gepflegter Zustand
- Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- 2. Obergeschoss ohne Lift
- Innenhof/Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Haus energetisch saniert (Vollwärmeschutz, Dach und im Zuge dessen neue Balkonanlage)
- Kunststoffisolierte Fenster mit Rollläden
- Neuere Elektrospeicherheizung (durch energetische Haussanierung solide Energieklasse C)
- Kellerabteil
- Langjährig vermietet mit einer attraktiven Rendite inkl. weiterem Potenzial

Sonstiges / Hinweis zu den Bildern

Die Wohnung wird von privat und ohne Maklerprovision (entspräche 3,57% bzw. rd. 8.000 EUR) direkt verkauft!

Die dargestellten Bilder stammen zum Schutz der Privatsphäre teilweise aus einem früheren Mietverhältnis (Wohnräume), die restlichen Bilder sind aktuell.

Der Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse gerne zugeschickt werden.

Die Rücklagen belaufen sich per 31.12.2025 auf rund 108.000 EUR. Größere Investitionen sind Stand jetzt nicht bekannt bzw. vorgesehen, da sich das Haus / die Wohnanlage in Summe in einem guten Zustand befindet, der laufend durch eine gute Hausverwaltung und eine angenehme Eigentümergemeinschaft erhalten wird.

Interesse geweckt?

Gerne stelle ich Ihnen weitere Informationen oder Unterlagen zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage! Aktuell sind erste Besichtigungen für den 29.3. / 5.4. / 12.4.2026 in dem Zeitfenster von 10-15 Uhr geplant.

Sebastian Appeldorn, 0171-1016285

Grundriss



Bilder









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023Gültig bis: **01.06.2035**Registriernummer: **BY-2025-005771041****1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus		
Adresse	Pilotstr. 58 90406 Nürnberg		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1952		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Anzahl der Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _n)	742,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neuba <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Hermann Weidmann
Energieberater
Hirtenstr. 9
91126 Rednitzhembach

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 02.06.2025

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfäche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung

der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pa-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises