



90489 Nürnberg

Sofort bezugsfertig! Stilvolle Wohnung mit Fernwärme & optional Garage



239.400 €

Kaufpreis

61 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1954
----------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.400 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Zustand

Baujahr	1954
---------	------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Willkommen in dieser stilvollen Wohnung im zweiten Obergeschoss mit drei Zimmern, die mit ihrem durchdachten Grundriss und ihrer behaglichen Atmosphäre beeindruckt.

Beim Betreten der mit modernem Parkett bestückten Wohnung wird sofort der praktische Schnitt deutlich. Ein heller Flur führt direkt zu den verschiedenen Räumen, es gibt keine Durchgangszimmer.

Die beiden großen Zimmer mit hohen Decken bieten sich als großzügige Wohn- und Schlafzimmer an. Das dritte Zimmer kann optimal als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

In der Küche lassen sich neue Einbauten einfach installieren, die Gasetagenheizung wird bereits im kommenden Sommer aufgrund des Anschlusses an das Fernwärmenetz abmontiert. Die Möglichkeit eines Balkonanbaus wurde genehmigt. Das gepflegte Badezimmer ist mit Fenster und Badewanne ausgestattet.

Ein großzügiger Abstellraum bietet ausreichend Platz zur Lagerung von Lebensmitteln und Haushaltsgeräten. Der zur Wohnung gehörige Kelleranteil rundet das Angebot ab.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein angenehmes Wohngefühl, die dank der praktischen und komfortablen Gestaltung den Bedürfnissen eines modernen Lebensstils, sowohl für kleine Familien, als auch für junge Paare oder als WG für Studenten gerecht werden kann.

Sie haben die Möglichkeit, eine eigene Garage im Innenhof für 25.000,- EUR mit zu erwerben. Die aktuelle Gasetagenheizung wird im Sommer 2024 durch eine moderne Fernwärmeheizung ersetzt. Warmwasser wird dann durch Durchlauferhitzer erwärmt. Die Kosten für den Austausch werden noch vom jetzigen Eigentümer übernommen. Die Elektrik wurde bereits erneuert und ist auf neuem Stand. Isolierverglaste Kunststofffenster sind im ganzen Haus verbaut. Außer der optischen Erneuerung des Sockels (wird ebenfalls noch übernommen) besteht keinerlei Renovierungsstau für die Gemeinschaft.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gut etablierten Nachbarschaft, in der Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe finden. Diese Immobilie ist nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv, da sie sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus befindet und hervorragende Mietmöglichkeiten bietet.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr eigenes kleines Paradies zu gestalten oder in eine sichere Kapitalanlage zu investieren.



Lage

Das gepflegte Anwesen liegt eingebettet im beliebten Nürnberger Stadtteil "Gärten bei Wöhrd", unmittelbar östlich der malerischen Altstadt. Dieser Stadtteil besticht durch seine lebendige Atmosphäre und die Vielzahl an Annehmlichkeiten in direkter Nähe. Der Wöhrder See, ein beliebtes Naherholungsgebiet, sowie verschiedene U-Bahnhaltestellen und renommierte Universitäten befinden sich nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Das Mehrfamilienhaus selbst liegt in einer ruhigen Seitenstraße, gesäumt von altem Baumbestand, der eine idyllische Kulisse bietet und für eine angenehme Atmosphäre sorgt, fernab vom Verkehrslärm der Hauptstraßen.

Die Infrastruktur in dieser Gegend ist ausgezeichnet: Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés, Arztpraxen und Apotheken, Bäckereien und viele weitere Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Familien ist die Lage ideal, denn neben einem Kindergarten befinden sich Schulen aller Stufen, von der Grundschule bis zum Gymnasium und zur Gesamtschule, in unmittelbarer Nähe. Ein weiterer Vorteil ist die fußläufige Erreichbarkeit der Technischen Hochschule Nürnberg, was die Lage ebenfalls für Studenten besonders interessant macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, was den Zugang zu weiteren Teilen der Stadt und darüber hinaus erleichtert. Diese perfekte Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe macht die Lage zu einem der begehrtesten Ort zum Leben in Nürnberg.

- Innenstadt: 1,4 km
- U-Bahn-Haltestelle Rathenauplatz oder Rennweg: 900 m
- Bushaltestelle Deichslerstraße : 5 Gehminuten
- Nürnberg Hauptbahnhof: 2,2 km
- Nürnberger Ring / Bundesstr.B14: 3 Autominuten
- Kindergarten & Grundschule: 500 m
- Technische Hochschule Nürnberg 900 m / 4 Fahrradminuten
- Bäcker/Café: 5 Gehminuten
- Supermärkte z.B. Edeka, Norma: 400 m
- Spielplatz: 5 Gehminuten
- Wöhrder See: 6 Gehminuten

Sonstige Angaben

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufs und dient lediglich als Wohnidee.
Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!













