



90419 Nürnberg

Burgblick: freie 2-Zi-Whg, Aufzug, TG-Stellplatz, zentrale Lage, provisionsfrei



170.000 €

Kaufpreis

40,48 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

WOG Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Ihre Immobilienmakler

Maïke Gömmel

Tel.: 0911/3773725

anfragen@woge-immobilien.de

© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 2017

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	40,48 m ²
Zimmer	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.07.2020
gültig bis	20.07.2030
Baujahr (Haus)	1984
Energieverbrauchskennwert	158,1
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	170.000 €
provisionspflichtig	×

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
Gruppennummer	1

Zustand

Baujahr	1984
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Im Jahr 2024/25 erfolgten folgende Maßnahmen in der Wohnung:

- neuer Laminatboden in allen Räumen (außer Bad)
- neuer Vinylboden im Bad
- Erneuerung WC, Waschtisch, Dusche
- neue Innentüren

weitere Ausstattung:

- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Dachbodenabteil
- Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Kunststoff-Iso-Fenster
- Elektrik mit 2 FI-Schaltern
- Freisprecheinrichtung
- Hausmeisterdienst



Beschreibung

Die wunderschöne helle Wohnung befindet sich im DG (mit Aufzug) eines 1984 erbauten Mehrfamilienhauses und überzeugt mit einem schönen Grundriss. Aktuell haben Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit integrierter Küche und ein separates Schlafzimmer. Bei Bedarf kann man aber auch das Wohnzimmer räumlich abtrennen, so dass 2 separate Zimmer, z.B. für eine WG-Nutzung entstehen.

Beide Zimmer können direkt vom Flur aus betreten werden. Somit eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ein Highlight der Wohnung ist die schöne Aussicht auf die Burg. Ein großes geräumiges Dachbodenabteil rundet das Bild ab.

Aufteilung:

- Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Flur, Abstellraum, Dachbodenabteil

Der Gesamtpreis für die Wohnung (170.000,- €) und den TG-Einzel-Stellplatz (19.000,- €) beträgt 189.000,- €. Der Tiefgaragenstellplatz ist optional.

Laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Hausgeld rund 322,- €, davon sind 231,85 € umlagefähige Nebenkosten (incl. Heizung), 66,15 € nicht umlagefähige Nebenkosten und 24,26 € Rücklagenzuführung.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Nürnberg-Johannis, ideal an U-Bahn, Straßenbahn und Bus angeschlossen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie einen schönen Blick auf die Nürnberger Burg.

Sonstige Angaben

Käuferprovision: keine.

Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Mehr Objekte finden Sie auf unserer Homepage www.woge-immobilien.de

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unsere Services wie z.B. die Marktpreiseinschätzung an.

Können wir Ihnen bei der Suche nach einem Nachmieter helfen, damit Sie eventuell schon früher umziehen können und vielleicht nicht doppelt Miete zahlen müssen?

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017





© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017





© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017