



90482 Nürnberg

Gesuchte Lage Ebensee! Vermietete 3-Zi.-ETW mit Südloggia + TG-Stellplatz!



373.000 €

Kaufpreis

88,22 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,22 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Loggia	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1981
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	373.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	18.06.2018
gültig bis	18.06.2028
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchskennwert	96
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eicheparkettböden (schwelfenfrei verlegt) in den Wohn-, Schlafräumen und der Diele
- Bad mit Dusche, Handtuch-Heizkörper, Waschbecken und WC
- zweites, separates WC
- Wohnzimmer mit Südloggia
- geflieste Loggia mit elektrischer Markise und schönem Blick in die Grünanlage
- geräumige, geflieste Küche mit Waschmaschinenanschluss und Abstellraum
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Rollläden
- holzfurnierte, raumhohe Türen



Beschreibung

Die gepflegte, dreigeschossige Wohnanlage wurde 1981 erstellt und verteilt sich auf zwei Häuser mit jeweils acht Eigentumswohnungen. Die Anlage ist von großzügigen Grünflächen umgeben, die ausreichend Abstand zu den Nachbarhäusern gewähren.

Die schön aufgeteilte 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 1. OG (ein Lift bis zum Keller ist vorhanden) und bietet eine ansprechende Ausstattung. Wohn- und Schlafräume sowie die geräumige Eingangsdiele sind mit Eicheparkettböden ausgestattet, die schwellenfrei verlegt wurden. Alle Rolläden sind elektrisch. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2000 umfassend renoviert (u.a. Böden, Bad).

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten) sowie ein Kellerabteil. An gemeinschaftlichen Räumen stehen Fahrradkeller, Waschkeller und ein separater Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit 2001 an die jetzigen Mieter vermietet. Die Nettomiete beträgt 809,-- € für die Wohnung.

Der Tiefgaragenstellplatz kann für zusätzlich 16.000,-- € erworben werden. Der Stellplatz ist separat für brutte 67,-- € vermietet.

Lage

Mögeldorf-Ebensee, ca. sechs Kilometer östlich vom Zentrum, bietet eine optimale Infrastruktur und gehört zu den gefragtesten Lagen. Eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Grundschule befinden sich in Laufnähe. Bus- und S-Bahn-Haltestelle (7 Fahrminuten bis zum Hauptbahnhof) sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Durch die Nähe zum Pegnitzgrund, Langseebad und zum Tiergarten mit angrenzendem Reichswald bieten sich ideale Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt 348,-- € inklusive Heizkosten (die Warmwasseraufbereitung wird über die Stromkosten abgerechnet). Für den Tiefgaragenstellplatz sind laut Abrechnung 2024 rund 23,-- € monatlich angefallen.



 **bornemann**
i m m o b i l i e n



























