90419 Nürnberg

3-Zimmer Wohnung mit Südbalkon in zentraler Lage



260.000 €
Kaufpreis

77 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Andrea Zimmet
Tel.: 0911 230-4581
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
Hausgeld	493 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.10.2018
gültig bis	24.10.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1989
Energieverbrauchkennwert	151,30
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Dezember 2026
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1989
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet	✓
Abstellraum	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓

Küche

Einbauküche	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

3.OG mit Aufzug
Fassadendämmung (1989)
Gas-Zentralheizung (2012)
Lärmschutz-Kunststofffenster (1989)
Kippsicherungen und FI-Schalter (1989)
Böden - Laminat und Teppich
Innenliegendes Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss (1989)
Süd-Balkon zum ruhigen Innenhof
Einbauküche
Kellerabteil
Ebenerdiger TG-Stellplatz

Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1989 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 77 m² Wohnfläche ein angenehmes Zuhause mit einer durchdachten Raumaufteilung. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar und eignet sich sowohl für Paare, kleine Familien, Singels oder Kapitalanleger.
Die Wohnung befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden soliden Zustand und bietet damit eine Grundlage für individuelle Gestaltungsideen. Die vorhandenen Lärmschutz-Kunststofffenster sowie die bereits installierten Kippsicherungen und ein FI-Schalter ergänzen die Ausstattung. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.
Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der schöne Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und sonnige Momente bietet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum und unterstützt eine übersichtliche Organisation des Alltags.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen ebenerdigen Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen eine längere Parkplatzsuche erspart.

Insgesamt bietet die Wohnung eine interessante Kombination aus funktionaler Ausstattung, angenehmer Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf aktuell 464 € für die Wohnung + 29€ für den Tiefgaragenstellplatz.
Die derzeitige Höhe ist verbrauchsbedingt: Eine Reduzierung der Heizkosten ist deshalb aufgrund des Nutzerverhaltens zu erwarten.

Interesse? Dann melden Sie sich gerne für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis, der durch seine zentrale Lage und die gelungene Verbindung aus urbanem Leben und gewachsener Wohnstruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im Umfeld und sorgen für eine gute Infrastruktur.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Nürnberger Hauptbahnhof und zu weiteren Stadtteilen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den Pegnitzauen und den historischen Hesperidengärten, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und für sportliche Aktivitäten im Freien bieten. Auch die Nürnberger Altstadt ist mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.
Die Kombination aus einer gewachsenen Wohnlage, einer guten Nahversorgung und interessanten Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.




TEDi
MIX Markt
MIX Markt











Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg ★★★★★ Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg



Exposéplan, nicht maßstäblich

