



90469 Nürnberg

N-Gartenstadt, grün + stadtnah! Freie 2-Zi.-ETW (unrenoviert) mit Südwestloggia + Stellplatz!



225.000 €

Kaufpreis

60,51 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,51 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1984
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.10.2024
gültig bis	15.10.2034
Baujahr (Haus)	1984
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	103
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Bad

Wanne ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Flur raumhoher, weißer Einbauschränk
- Bad türhoch naturfarben gefliest mit Waschbecken, WC, Badewanne und WM-Anschluss
- Warmwasser über Elektro-Durchlauferhitzer
- dunkelbraune Meranti-Holzisolierglasfenster mit 3-fach-Verglasung
- außenliegende Aluminium-Jalousetten
- raumhohe, dunkelbraune Naturholztüren (teils Oberlichter)
- Türelement Wohnzimmer mit feststehendem, verglasten Seitenteil und Oberlicht
- Wohnzimmer mit Fenster- und Türelement über gesamte Breite sowie Zugang Südwestloggia



Beschreibung

Die freie 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 1. OG eines 18-Familienhauses, ein Lift ist vorhanden. Zu den Vorzügen gehören die gute Aufteilung und die grüne Umgebung. Von der Südwestloggia bietet sich ein schöner Blick in die Natur. Die gepflegte Wohnanlage wurde 1984 von der Firma Eiwo-Bau auf einem großzügigen Grundstück erstellt. Sie umfasst 48 Eigentumswohnungen, die sich auf 3 Häuser verteilen.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht dem Baujahr. Böden, Wände und ggf. das Bad müssten renoviert werden.

Zum Eigentum gehört ein Außenstellplatz, der derzeit noch für 40,-- € monatlich vermietet ist.

Für die gemeinschaftliche Nutzung stehen Wasch-/Trockenraum sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

Lage

Die gefragte, ruhige Lage bietet eine gute Infrastruktur. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle "Südfriedhof" und der Bäcker sind fußläufig nur wenige Gehminuten entfernt. Der Anschluss an die Südwesttangente ist ebenfalls schnell erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Supermärkte und eine Apotheke. Vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten u.a. der nahe gelegene Ludwig-Donau-Kanal.

Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 323,-- €. Darin enthalten sind 84,-- € für die Heizkosten. Die Wohnung wurde bis vor Kurzem von einer älteren Dame bewohnt, die einen relativ hohen Verbrauch hatte.





















