



## 90441 Nürnberg

# Wohnen im idyllischen Hohe Marter: 2-Zimmer Wohnung mit Tageslichtbad, Einbauküche und Westbalkon



**159.000 €**

Kaufpreis

**56,17 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

[matthias.gloeckler@immo-smile.de](mailto:matthias.gloeckler@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,17 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,15 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	159.000 €
Kaltmiete	412,2 €
Warmmiete	478,67 €
Hausgeld	230 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.07.2018
gültig bis	01.07.2028
Baujahr (Haus)	1966
Energieverbrauchskennwert	122
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

vermietet ✓

## Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	1998
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer Wohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses, überzeugt mit einem klar strukturierten Grundriss, praktische Ausstattungsdetails und einem ca. 6m<sup>2</sup> großen Balkon.

Der Flur bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum und führt in alle Räume der Wohnung. Die helle Küche mit integriertem Waschmaschinenanschluss, die im Kaufpreis enthalten ist, wurde stets durch die Mieterin gepflegt und ordnungsgemäß instandgehalten. Das freundlich, neutral gepflegte Tageslichtbad mit Duschwanne macht diese Wohnung besonders für Anleger interessant, die Wert auf eine solide Bausubstanz legen.

Geradeaus eröffnet sich das ruhige Schlafzimmer mit angenehmer Größe, das sich flexibel möblieren lässt. Das ruhige Schlafzimmer überzeugt mit angenehmer Größe und lässt sich flexibel einrichten. Das helle, einladende Wohnzimmer bietet Zugang zum großzügigen Westbalkon – ideal für sonnige Abende und entspannte Stunden im Freien.

Versorgt wird die Einheit über eine zentrale Ölheizung, welche im Jahr 1998 modernisiert/erneuert wurde. Zahlreiche Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für gute Parkmöglichkeiten.

Die Wohnung ist derzeit für eine vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse werden im Rahmen des Verkaufs übernommen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Hohe Marter, einer lebendigen und gut angebundenen Wohngegend im Südwesten der Stadt. Der Stadtteil überzeugt durch eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur, ruhigen Wohnlagen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die zentrumsnah und dennoch entspannt leben möchten.

In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – von Supermärkten und Bäckereien über Apotheken bis hin zu Fachgeschäften des täglichen Bedarfs. Auch medizinische Versorgung ist mit Arztpraxen und Apotheken gut abgedeckt. Familien profitieren von einer soliden Bildungsinfrastruktur: Kindertagesstätten, Schulen und weiterführende Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Hohe Marter (Linie U2) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder zum Flughafen. Zusätzlich verkehren mehrere Buslinien, die das städtische Verkehrsnetz ergänzen und den Zugang zu angrenzenden Stadtteilen erleichtern. Für Autofahrer bietet die nahegelegene Südwesttangente (B14) eine direkte Anbindung an die Autobahnen A73, A6 und A9 – ein großer Vorteil für Pendler.

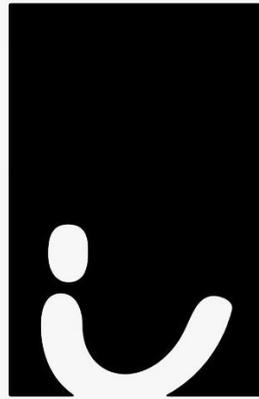
Auch in puncto Freizeit und Erholung hat Hohe Marter einiges zu bieten: Der nahegelegene Volkspark Südwest, zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Grünflächen laden zum Entspannen, Spazieren oder Radfahren ein. Wer größere Naherholungsgebiete sucht, erreicht schnell den Klingenhofwald oder das Rednitzgrund, das mit seinen weitläufigen Wiesen und Flussufern ideale Bedingungen für Aktivitäten im Freien schafft.







[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN