90459 Nürnberg

N-Süd, ruhige Seitenstraße! Ganz oben! Vermietete 4-Zi.-Galerie-ETW mit Westbalkon + TG!

395.000 €
Kaufpreis

105,3 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

bornemann immobilien

Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,3 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1991

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.09.2018
gültig bis	27.09.2028
Wertklasse	A
Baujahr (Haus)	1991
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	38,8

Ausstattung

Allgemein		Bad	
Abstellraum	✓	Wanne	✓
Gäste-WC	✓	Dusche	✓

Bodenbelag		Fahrstuhl	
Fliesen	✓	Personen-Fahrstuhl	✓

Stellplatzart	
Duplex-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Terracotta-Fliesen in allen Räumen
- Holzfenster mit Isolierverglasung (Rollläden)
- helle Holzinnentüren
- offen gehaltener Wohn-/Essbereich
- großer Westbalkon zum Innenhof
- weiße Einbauschränke in Diele, Schlaf- und Kinderzimmer sowie auf der Galerie
- Bad untere Wohnebene raumhoch weiß gefliest mit Badwanne, Dusche und Waschbecken
- separates WC raumhoch weiß gefliest
- helles Dachstudio mit 3 Dachflächenfenstern
- obere Ebene Tageslichtbad mit Dusche, WC, Bidet und Waschbecken
- Beheizung mittels Fernwärme

Beschreibung

Das 12-Familienhaus stammt aus dem Baujahr 1991. Die ansprechende Maisonette-Eigentumswohnung befindet sich in den beiden obersten Stockwerken, ein Lift ist vorhanden. Zu den Vorzügen gehören die gute Aufteilung und die hellen, freundlichen Räume, von denen sich ein schöner Ausblick bietet. Auf beiden Ebenen befindet sich ein Bad, auf der unteren Ebene ist das WC separat.

Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr. Die Dachflächenfenster wurden Sommer 2026 erneuert. Zum Eigentum gehören ein Tiefgaragen-Duplexparker (oben) und ein Kellerabteil. An Gemeinschaftsräumen stehen ein Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum mit separatem, ebenerdigen Eingang (vom Vorgarten aus) und ein Trockenraum zur Verfügung.

Hinweis: Die Wohnung ist seit 2015 an eine Familie vermietet. Die verwendeten Fotos stammen aus dem Jahr 2014 nach erfolgter Renovierung und zeigen nicht mehr den aktuellen Zustand. U.a. wurde das eigentlich offene Dachstudio mit OSB-Platten abgetrennt.

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Stadtteil Galgenhof, ca. 2 km südlich des Zentrums.

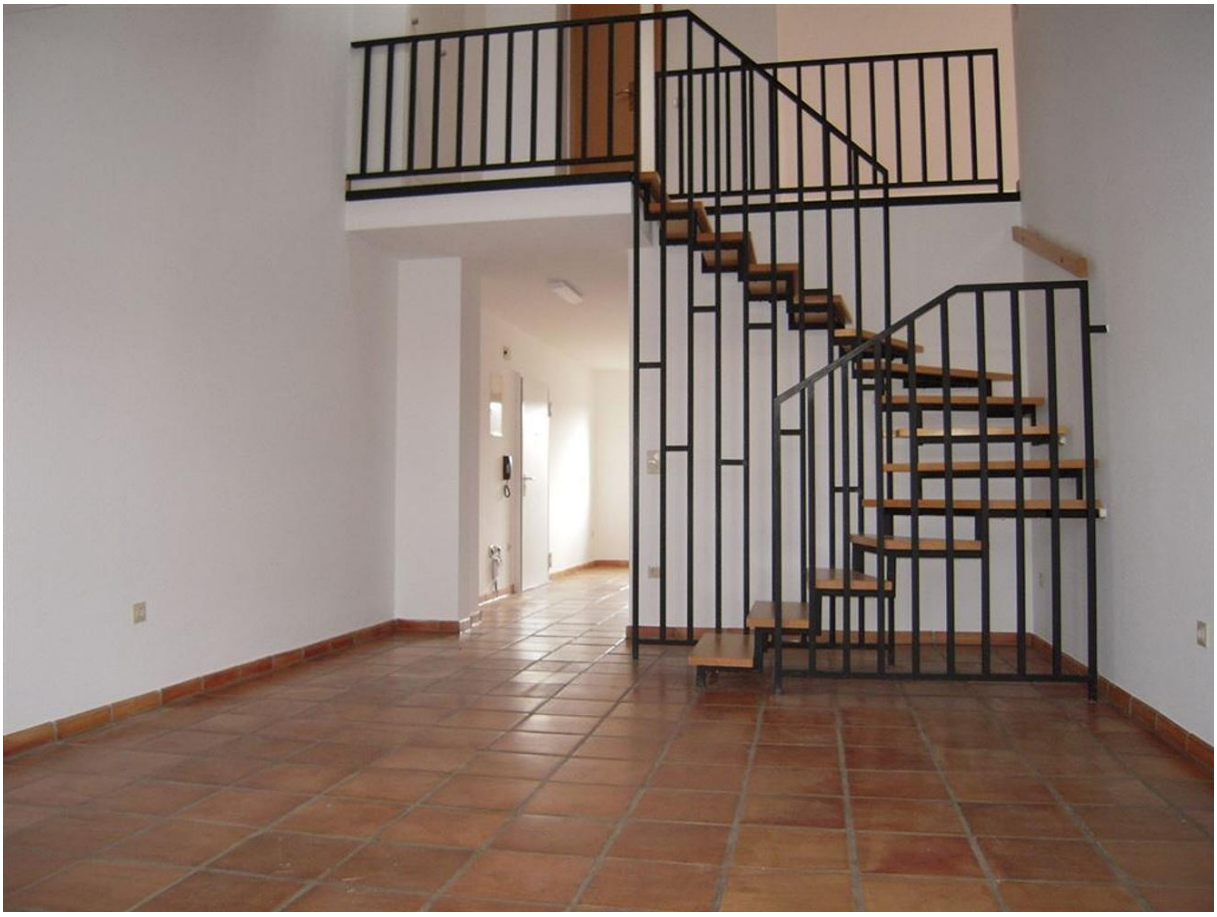
Eine hervorragende Infrastruktur und citynahe Lage zeichnen diese Wohngegend aus. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Straßenbahn- und U-Bahnhaltestelle können in wenigen Gehminuten erreicht werden. Das Südstadtbad ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar, der Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten. Ebenso günstig ist die Anbindung an das Autobahnnetz.

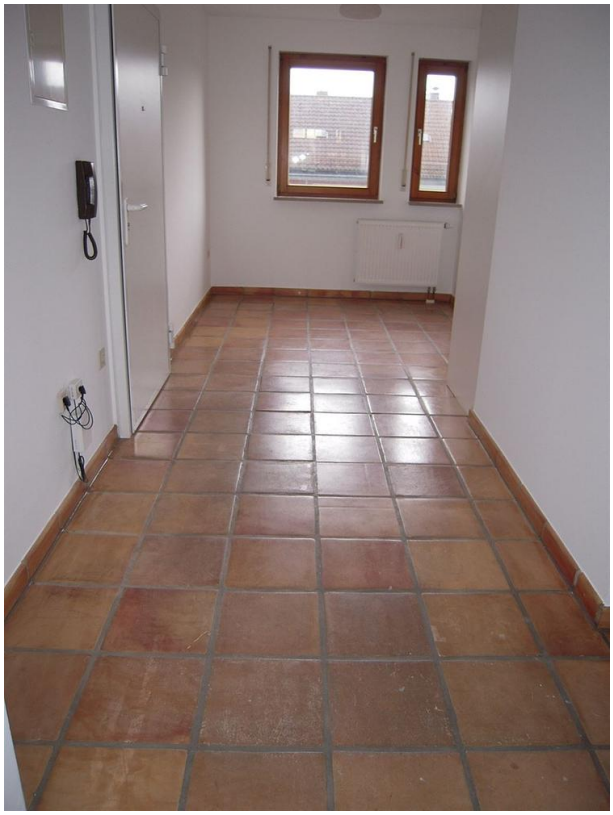
Sonstige Angaben

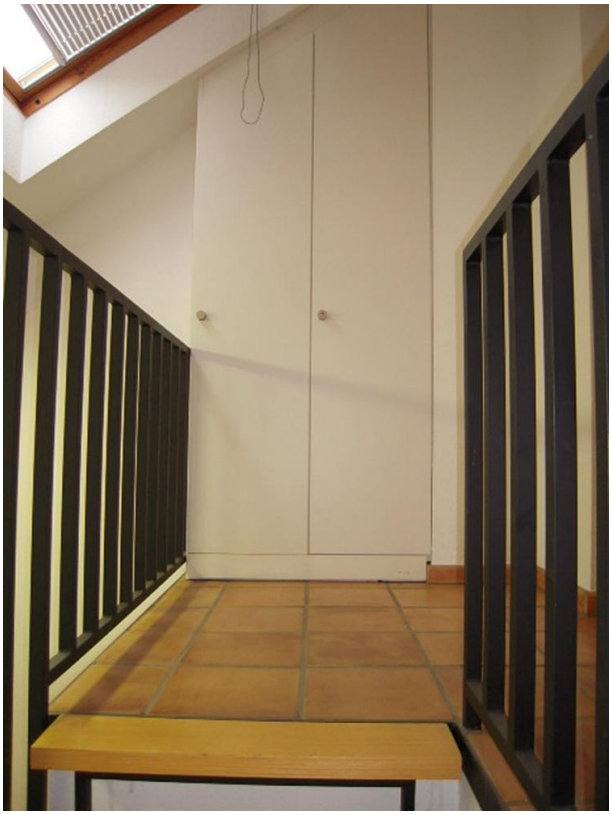
Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 285,-- € ohne Heizkosten.

Ab dem 01.05.2026 beträgt die monatliche Nettomiete 908,-- € Wohnung und 57,-- € TG-Duplexparker.

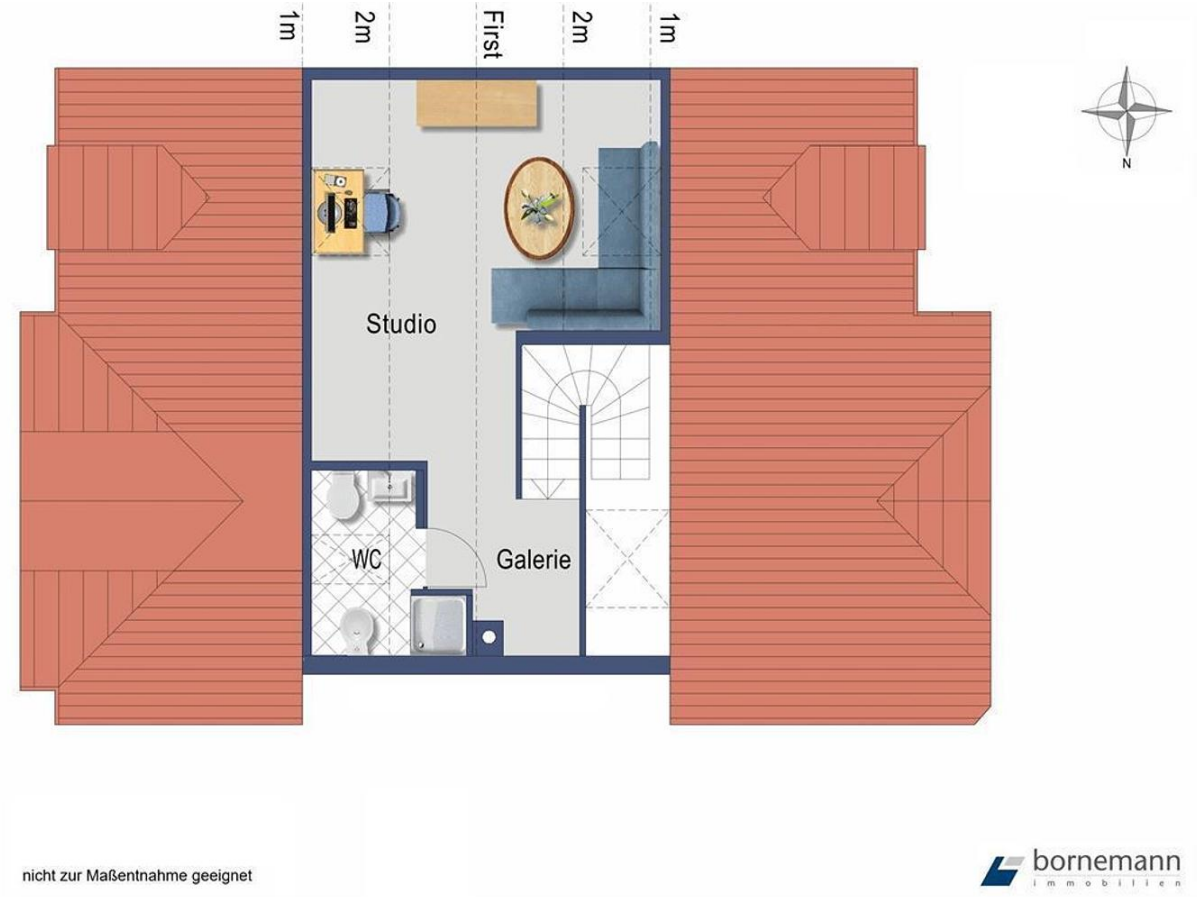
bornemann
immobilien







Kind
Bad
WM
Schlafen
N
AR
Küche
WC
Flur
Balkon
Essen
Diele
Wohnen
6. OG
Aufzug
nicht zur Maßentnahme geeignet
bornemann
immobilien


1m
2m
First
2m
1m
N
Studio
WC
Galerie
nicht zur Maßentnahme geeignet
bornemann
immobilien