



90471 Nürnberg

Tolle Fernsicht! Neuselsbrunn! Renovierte 3-Zimmer-ETW mit Südloggia + Stellplatz!



225.000 €

Kaufpreis

65 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Logia	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.08.2025
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.09.2018
gültig bis	02.09.2028
Baujahr (Haus)	1967
Energieverbrauchskennwert	136
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

Bad

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Flur, Küche und Bad anthrazitfarbene Bodenfliesen
- Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer mit Laminatböden (dunkle Holzoptik)
- Südloggia mit toller Aussicht und Abstellraum
- weiße Einbauküche mit hellgrauer Arbeitsplatte
- Duschbad weiß gefliest mit grauen Akzenten
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- weiße Innentüren



Beschreibung

Die helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südloggia überzeugt durch ihre schöne Aufteilung und zeitgemäße Ausstattung. Die Wohnung wurde vor ca. 15 Jahren umfassend renoviert (Bad, Böden, Türen, Einbauküche). Der Bezug ist daher ohne großen Renovierungsaufwand möglich. Ein toller Fernblick ist durch die Lage im 6. OG (Aufzug vorhanden) garantiert.

Die gepflegte Wohnanlage umfasst insgesamt 15 Stockwerke auf die sich 45 Einheiten verteilen. Auf jeder Etage befinden sich drei Wohnungen. Im Jahr 2020 wurde die Fassade mit Wärmedämmung saniert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Da das Parkplatzangebot in der näheren Umgebung knapp bemessen ist, hat der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz einen besonderen Wert. Der Parkplatz befindet sich nur wenige Meter vom Hauseingang entfernt.

Lage

Langwasser, 7 km südlich der Innenstadt, bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt ist durch die nahe gelegene U-Bahnhaltestelle sowie die Münchener Straße schnell zu erreichen, ebenso die Autobahnanschlussstellen der A73, A6 und A9.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Freizeiteinrichtungen sind in vielfältiger Art vorhanden, ebenso alle Schulsysteme.

Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung laut Wirtschaftsplan 2025 beträgt rund 309,-- € inklusive Heizkosten. Zum Wohngeld muss noch eine Sonderumlage für die Fassade in Höhe von monatlich 381,-- € gezahlt werden.

Für die aufwendige Fassadensanierung, die 2020 abgeschlossen wurde, hat die Eigentümergemeinschaft für die Finanzierung dieser umfangreichen Maßnahme zwei Darlehen mit jeweils 10-jähriger Laufzeit aufgenommen (Fassade 2019, Gerüstbauer 2020).

























