



90431 Nürnberg

Großzügige, freie 2,5-Zi-Whg mit zus. 33qm Nfl., 2.OG (DG), Garage, provisionsfrei!



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 201

235.000 €

Kaufpreis

59,11 m²

Wohnfläche

33,28 m²

Nutzfläche

2,5

Zimmer

WOGÉ Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Ihre Immobilienmakler

Maike Gömmel

Tel.: 0911/3773725

anfragen@woge-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,11 m ²
Nutzfläche	33,28 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Gruppennummer	0

Zustand

Baujahr	1982
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	235.000 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.09.2018
gültig bis	17.09.2028
Baujahr (Haus)	1982
Energieverbrauchskennwert	87
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Die ca. 2020 modernisierte Wohnung bietet folgende Ausstattungsmerkmale:

- Badezimmer: mit großer Dusche und Waschmaschinenanschluss und Tageslicht, gefliest
- neue Innentüren
- separates WC mit Tageslicht, gefliest
- Küche mit modernem Fliesenboden
- Wohn-, Schlafzimmer und Wohndiele mit Laminatboden
- 33m² großer Spitzboden (Grundfläche) für Lagerzwecke
- Garage
- zusätzliches Kellerabteil



Beschreibung

Die gepflegte 2,5-Zi-Whg befindet sich im 2.OG (entspricht dem DG) eines 1982 errichteten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten.

Auf ca. 59m² finden Sie alles, was es für einen gemütlichen Rückzugsort nach einem geschäftigen Arbeitstag bedarf: ein gemütliches großzügiges Schlafzimmer, ein helles und freundliches Wohnzimmer mit Platz für eine große Sitzlandschaft und Esstisch, sowie ein freundlicher Flur mit Tageslicht und ausreichend Platz für eine Arbeitsecke. Straßenseitig ist das Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, das separate WC und die Küche angeordnet.

Über eine neue Massivholztreppe aus Eiche gelangt man in den Spitzboden. Mit ca 33m² Grundfläche werden Sie keine Probleme mehr mit Staufläche haben, zusätzlich gibt es aber auch noch einen abschließbaren Kellerraum.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage.

Der Gesamtkaufpreis beträgt 235.000,- € für die Wohnung + 20.000,- € für die Garage = 255.000,- €.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und eignet sich sowohl zur Eigennutzung, als auch als Kapitalanlage.

Laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Hausgeld rund 203,- €, davon sind 112,56 € umlagefähige Nebenkosten (incl. Heizung), 38,22 € nicht umlagefähige Nebenkosten und 52,43 € Rücklagenzuführung.

Lage

Das Mehrfamilienhaus ist eines von 5 Wohnhäusern, die zusammen eine WEG bilden und liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso verschiedene Buslinien. Innerhalb weniger Minuten sind Sie auf dem Frankenschnellweg.

Sonstige Angaben

Käuferprovision: keine.

Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Mehr Objekte finden Sie auf unserer Homepage www.woge-immobilien.de

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unsere Services wie z.B. die Marktpreiseinschätzung an.

Können wir Ihnen bei der Suche nach einem Nachmieter helfen, damit Sie eventuell schon früher umziehen können und vielleicht nicht doppelt Miete zahlen müssen?

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017





© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017

