90451 Nürnberg / Eibach

Wohnqualität im begehrten Stadtteil Eibach! 2,5-Zi.-Wohnung mit Balkon & Kfz-Stellplatz zum Verkauf



259.000 €
Kaufpreis

77,63 m²
Wohnfläche

2,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Christian Lautenschlager
Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77,63 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet

Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Hausgeld	378 €
Aussen-Courtage	3 % inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.11.2028
Baujahr (Haus)	1971
Energieverbrauchkennwert	105.40
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Ausstattung und einen funktionalen Grundriss. Im Wohnzimmer sorgt das Stäbchenparkett für eine wohnliche Atmosphäre, während in weiteren Bereichen ein pflegeleichter PVC-Boden in Holzoptik verlegt ist.

Das Badezimmer ist vollständig gefliest und mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Kunststoffisolierglasfenster sorgen für eine gute Wärmedämmung; Rollläden sind nicht vorhanden.

Für zusätzlichen Komfort verfügt die Wohnung über einen automatischen Türöffner mit Gegensprechanlage. Ein Kabelfernsehanschluss sowie ein Telekommunikationsanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Die Beheizung erfolgt durch Heizkörper über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2015.

Im Kaufpreis bereits enthalten sind die Einbauküche aus dem Baujahr 2018 inklusive Elektrogeräten sowie die vorhandenen Bademöbel, Lampen und Rauchwarnmelder. Damit ist bereits eine praktische Grundausstattung vorhanden.

Beschreibung

Großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon
Diese großzügig geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines ca. 1971 errichteten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Das Gebäude wurde im Laufe der Zeit in wesentlichen Bereichen modernisiert. Zu den bereits erneuerten bzw. modernisierten Gebäudebestandteilen zählen der Aufzug, das Dach, die Fassade, die Fenster und die Heizungsanlage.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der überdachte Balkon mit Süd-/Ostausrichtung, der angenehme Stunden im Freien ermöglicht und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Kfz-Stellplatz. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum und ein Fahrradraum ergänzen das praktische Platzangebot. Auch für die Organisation und Pflege der Wohnanlage ist gesorgt: Eine professionelle Verwaltung sowie Hausmeisterdienste kümmern sich um die laufenden Belange der Immobilie.

Die Wohnung ist derzeit vermietet (Mietbeginn 01.07.2022). Die monatlichen Mieteinnahmen betragen 750 €, entsprechend einer Jahresmiete von 9.000 €.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnraum, einem attraktiven Außenbereich und praktischen Zusatzflächen in einer gepflegten Wohnanlage.

Lage

Attraktive Wohnlage in Nürnberg-Eibach
Der beliebte Nürnberger Stadtteil Eibach (PLZ 90451) zählt zu den gefragten und etablierten Wohnlagen im Süden Nürnbergs und liegt im Herzen der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Der Stadtteil überzeugt durch seine harmonische Mischung aus gewachsenen Wohngebieten, gepflegten Wohnanlagen und ruhigen Nebenstraßen, die ein angenehmes und lebenswertes Wohnumfeld schaffen.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zum Rednitztal mit dem Rednitzgrund, das mit seinen weitläufigen Grünflächen und idyllischen Wegen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen bietet.

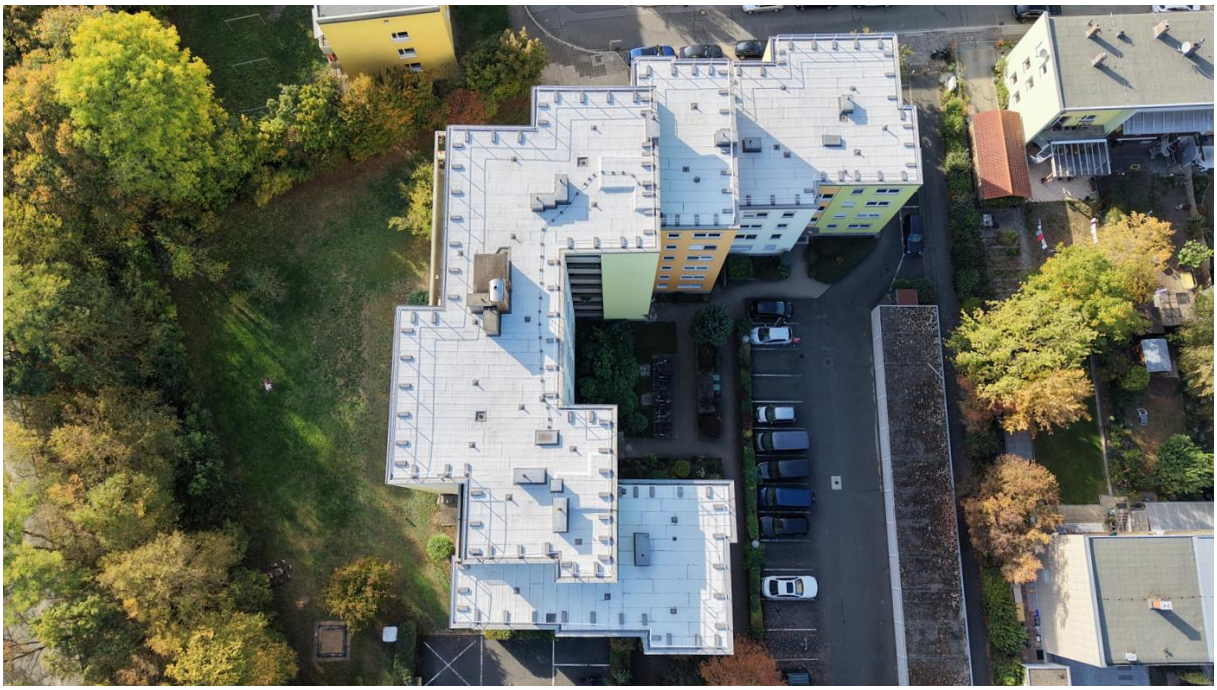
Auch die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Entlang der Eibacher Hauptstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Bäckereien, Metzgereien und Schulen. Ein Supermarkt ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busverbindungen und die S-Bahn gewährleistet. Darüber hinaus sorgen die gute Erreichbarkeit des Frankenschnellwegs (A73) sowie der Bundesstraße B2 für eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und das umliegende Stadtgebiet.

Nürnberg-Eibach verbindet angenehmes Wohnen, eine gute Infrastruktur und naturnahe Erholung – eine attraktive Kombination für alle, die ein lebenswertes Zuhause in gefragter Lage suchen.

Weitere Informationen zum Stadtteil und zur Stadt Nürnberg finden Sie unter www.nuernberg.de.


Lautenschlager Immobilien





















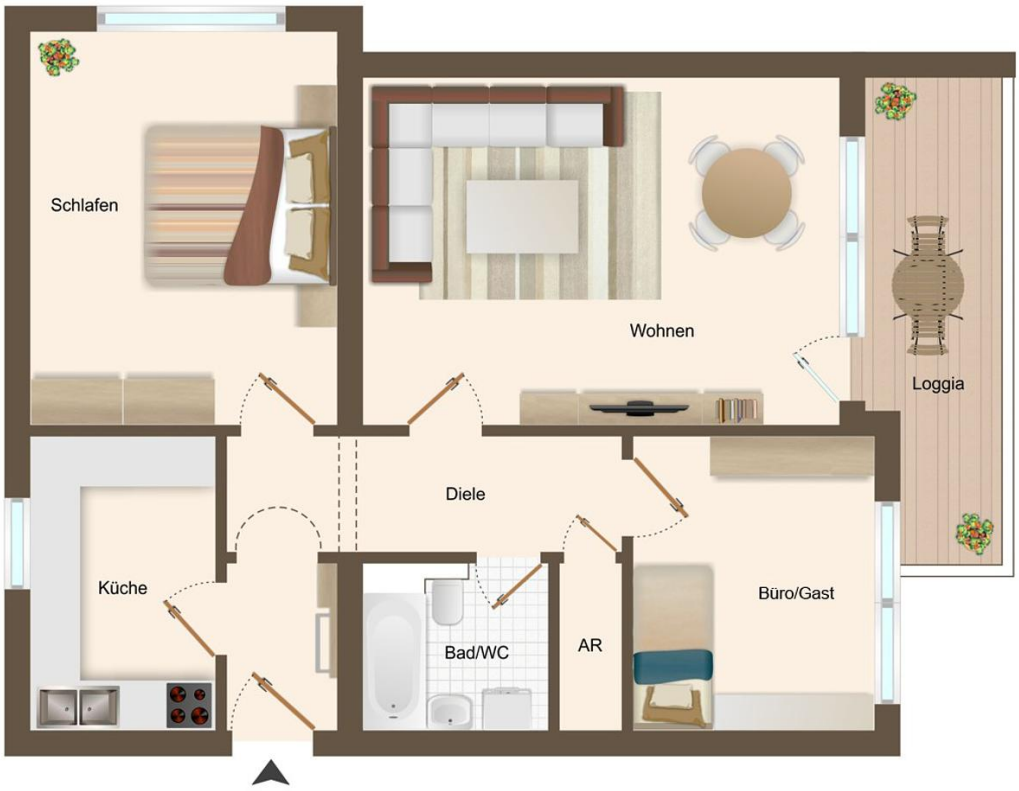


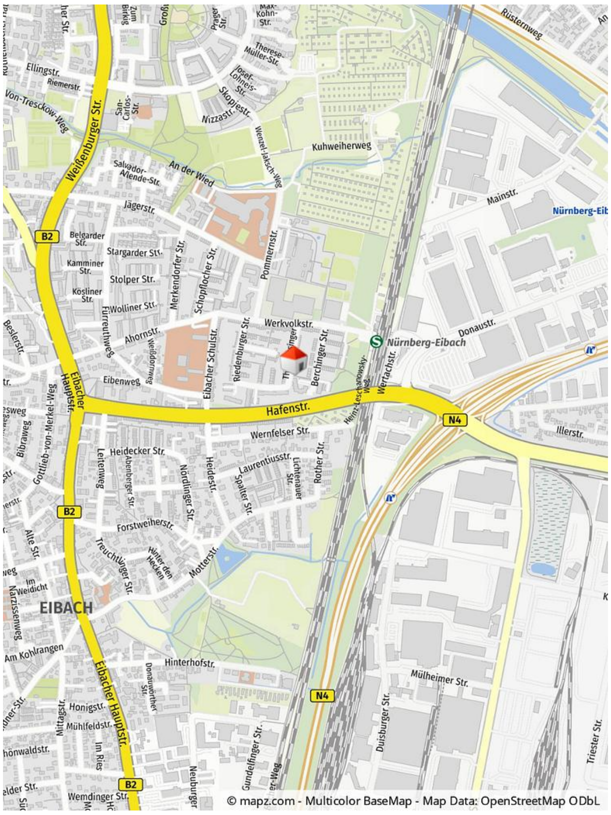


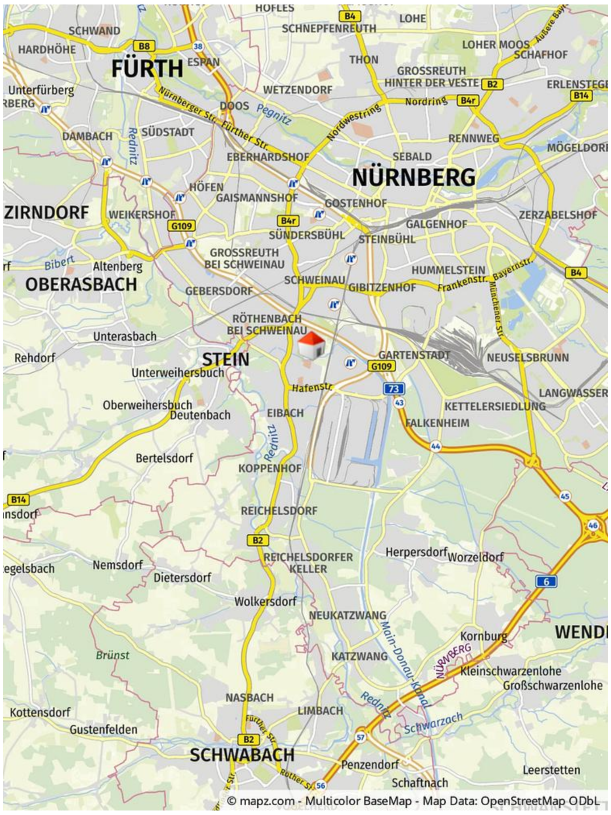







Schlafen
Wohnen
Loggia
Diele
Küche
Bad/WC
AR
Büro/Gast


Weißenburger Str.
Hafenstr.
Nürnberg-Eibach
EIBACH
Eibacher Hauptstr.
Werkvolkstr.
Forstweiherstr.
Hinterhofstr.
Mülheimer Str.
Duisburger Str.
Donaustr.
Mainstr.
Kuhweiherweg
An der Wied
Jägerstr.
B2
N4
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL


FÜRTH
NÜRNBERG
ZIRNDORF
OBERASBACH
STEIN
SCHWABACH
EIBACH
KOPPENHOF
REICHELSDORF
GIBITZENHOF
SCHWEINAU
SÜNDERSBÜHL
GARTENSTADT
FALKENHEIM
KATZWANG
NEUKATZWANG
LIMBACH
NASBACH
Unterasbach
Rehdorf
Deutenbach
Wolkersdorf
Kornburg
Penzendorf
Schaftnach
Leerstetten
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL