



90409 Nürnberg

Vermietete 3-Zimmer Whg. am Stadtpark mit Westbalkon



IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Letzte 3-Zimmer-
Wohnung mit Balkon

279.000 €

Kaufpreis

64,7 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,7 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,8 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Kaltmiete	598 €
Warmmiete	668 €
Nebenkosten	70 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.05.2023
gültig bis	16.05.2033
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93.7
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2022
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Befeuuerung

Gas ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Die insgesamt ca. 64,70 m² große Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer mit Erker, ein zeitlos modern gefliestes Badezimmer mit Duschwanne und Oberlicht (Originalelement aus dem Baujahr) sowie ein separates Gäste-WC.

Eine Deckenhöhe von ca. 3 Metern, helle Räume und ein zentraler Flur, der in alle Zimmer führt, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein schöner, ca. 2,8 m² großer Westbalkon lädt zum Entspannen und Genießen ein. Die Wohnung ist sehr gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand.

Die Ausstattung umfasst einen gepflegten Parkettboden und eine moderne Gastherme, die für angenehme Wärme sorgt. Die Wohnung ist seit April 2019 vermietet und eignet sich daher ideal als Kapitalanlage.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage in Nürnberg ist optimal, da alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe liegen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.
Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

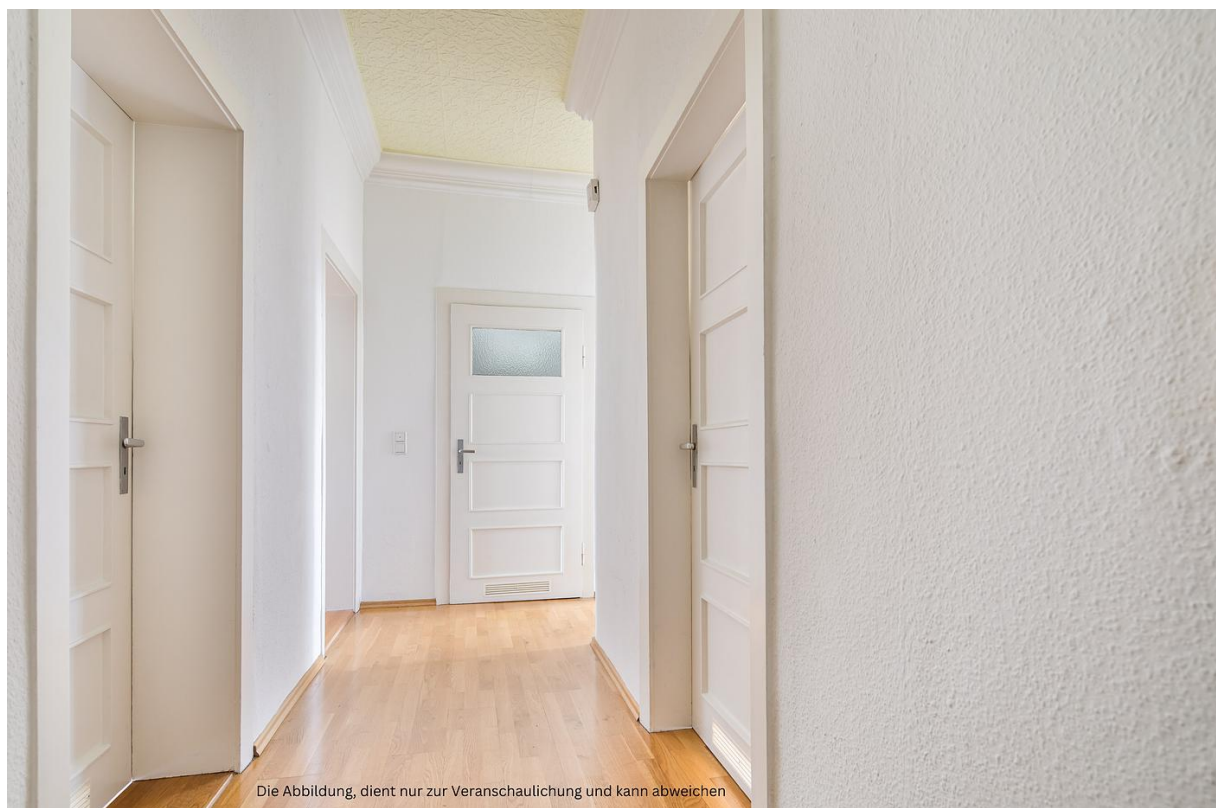
Die Stadt Nürnberg liegt im Bundesland Bayern und ist mit rund 518.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Freistaats. Sie ist bekannt für ihre historische Altstadt und der Kaiserburg, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht, sowie für ihre wirtschaftliche Bedeutung als Messe- und Industriestandort.

Die Immobilienpreise in Nürnberg sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, insbesondere in beliebten Stadtteilen wie der Altstadt (St. Sebald, Lorenz), Maxfeld, St. Johannis oder Gostenhof. Hier finden sich vor allem historische Altbauwohnungen mit Charme und ausgezeichneter Infrastruktur.

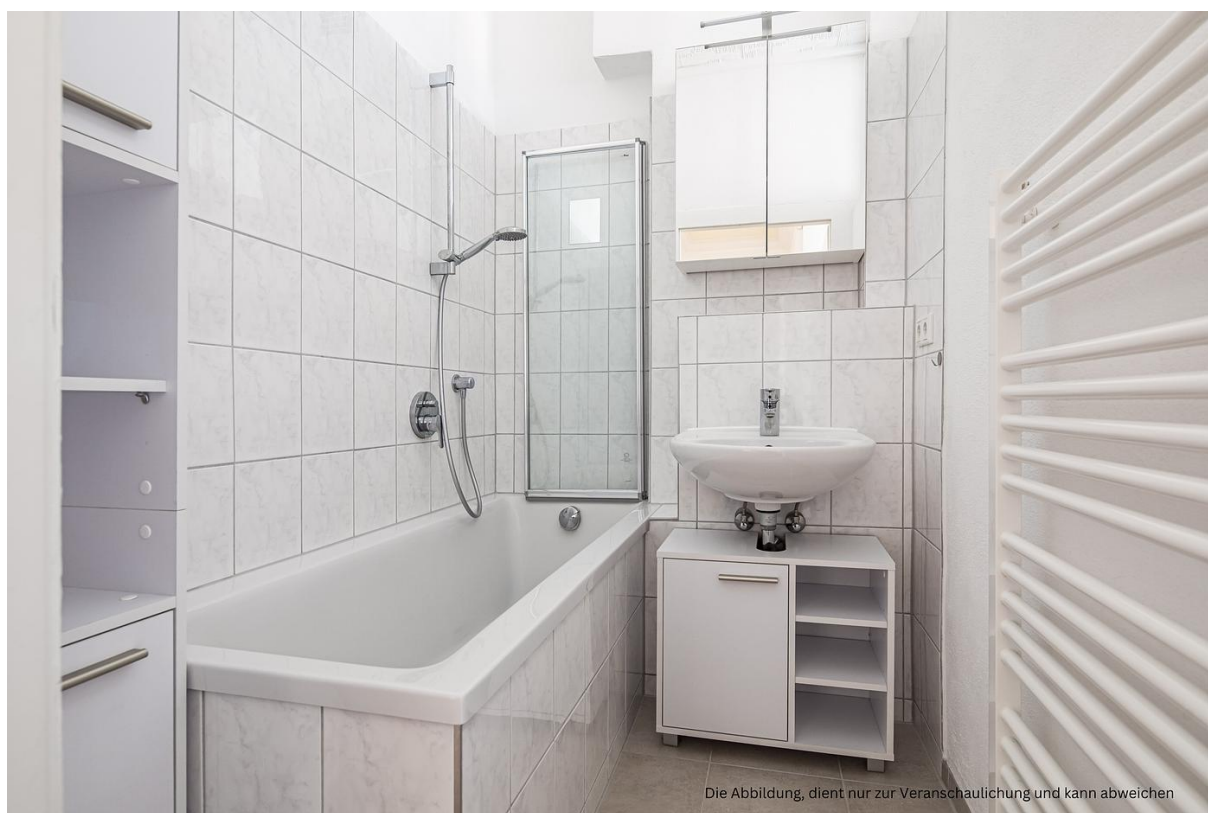
Die Verkehrsanbindung der Stadt ist sehr gut ausgebaut. Sie verfügt über ein dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln, darunter U-Bahnen, Straßenbahnlinien und Busverbindungen. Auch die Autobahnen A3, A6 und A9 sind schnell zu erreichen.

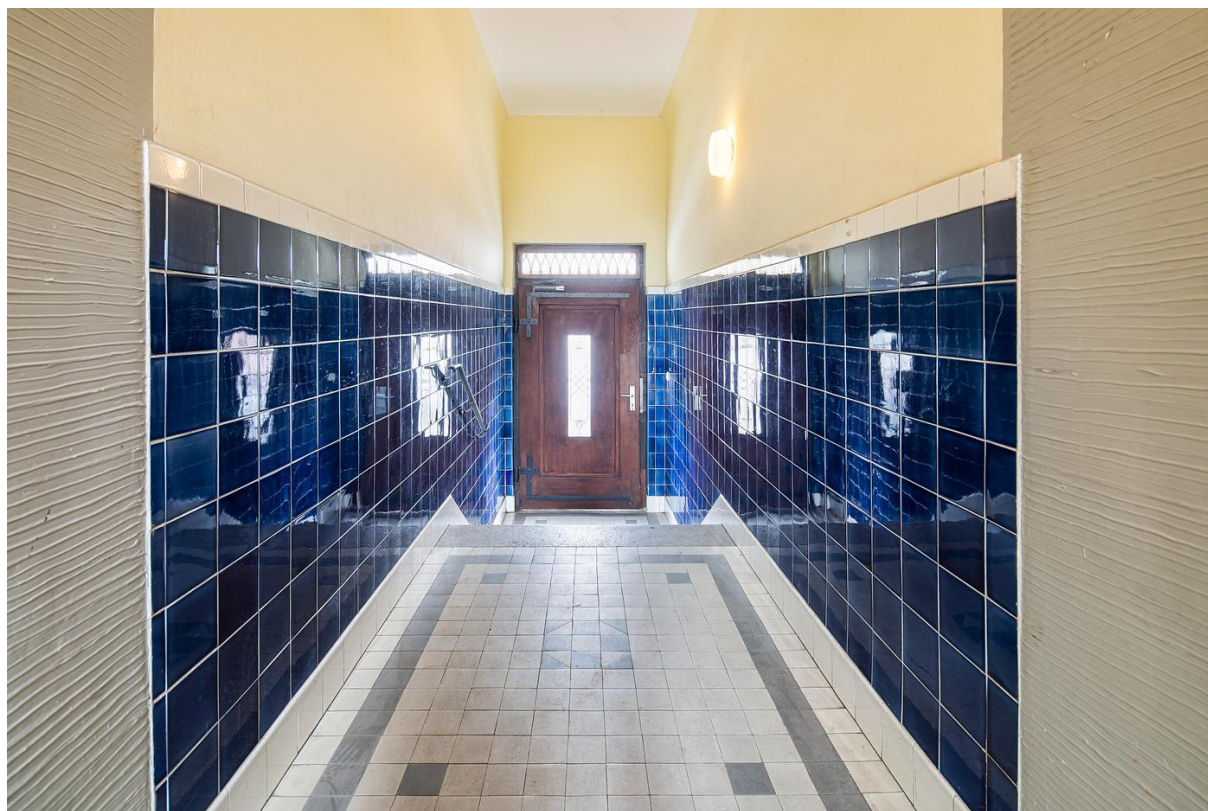
Nürnberg bietet ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen, wie zum Beispiel der berühmte Nürnberger Christkindlesmarkt, sowie zahlreiche Museen und Theater. Auch die Naherholungsgebiete rund um die Stadt, wie der Tiergarten oder der Wöhrder See, bieten viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Eine attraktive Stadt für Immobilienkäufer, die eine Mischung aus historischem Charme und modernem Lebensstil suchen. Die gute Infrastruktur, die wirtschaftliche Bedeutung und das kulturelle Angebot machen die Stadt zu einem beliebten Wohnort für Familien, Paare und Singles.

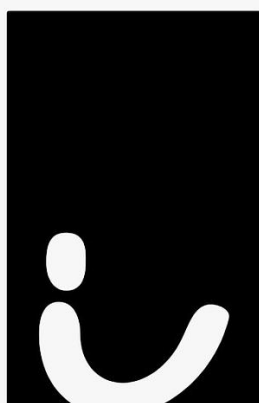


Die Abbildung, dient nur zur Veranschaulichung und kann abweichen









IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN