



90439 Nürnberg , Mittelfr

St. Leonhard, ruhig + zentral! Gepflegte 2-Zi.-ETW mit Loggia, EBK + Garage!



199.000 €

Kaufpreis

60 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	15.08.2025
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1972
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.01.2024
gültig bis	17.01.2034
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	135,5
Wertklasse	E



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster
- Innentüren hell furniert
- modernes Bad mit Dusche (inkl. Abtrennung), WC, Waschbecken und WM-Anschluss
- Küche weiße Bodenfliesen und Zugang Loggia
- Loggia zum ruhigen Innenhof
- helle Laminatböden
- Einbauküche mit Elektrogeräten inklusive
- Beheizung mittels Öl-Zentralheizung



Beschreibung

Die gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972 mit insgesamt 35 Eigentumswohnungen. Die Wohnung liegt am Ende des Laubengangs.

Die Wohnfläche von ca. 60 m² verteilt sich auf den rund 21 m² großen Wohnbereich, das Schlafzimmer mit zwei großen Fenstern, Duschbad, Küche mit Loggia und den zwei Fluren, die durch den großen Schrank einen optimalen Stauraum bieten.

In den letzten zehn Jahren wurden einige Renovierungen durchgeführt, u.a. wurden Bad, Fenster und die Innentüren erneuert. Die Wohnung kann ohne großen Renovierungsaufwand bezogen werden.

Die Möbel können bei Interesse weitestgehend übernommen werden.

Einen besonderen Wert hat die Garage, da es in der Umgebung wenig Parkmöglichkeiten gibt. Sie kann für 20.000,-- € zusätzlich erworben werden und befindet sich im Garagenhof hinter dem Haus.

Lage

St. Leonhard nur wenige Kilometer südwestlich der Innenstadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die U-Bahn-Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang, ebenso schnell ist der nah gelegene Frankenschnellweg zur erreichen.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Kaufland, Metzger) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Haus befindet sich im ruhigen Fußgängerbereich.

Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt rund 344,-- € inkl. Heizkosten.

































