



90461 Nürnberg

Im charmanten Nibelungenviertel – mit Potenzial für einen Balkon



249.000 €

Kaufpreis

67,48 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

rb@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,48 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.05.2018
gültig bis	03.05.2028
Baujahr (Haus)	1964
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	132

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl.)

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------



Ausstattung

Allgemein

Rolladen ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuuerung

Gas ✓

Bad

Fenster ✓

Wanne ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Laminat ✓

Fliesen ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Herzstück ist das geräumige Wohn- und Esszimmer: Neben Sofa und Esstisch findet hier auch ein Schreibtisch problemlos Platz. Vormittags fällt Sonne in den Raum, der Blick aus dem Fenster reicht zum Baum vor dem Haus und auf die für das Nibelungenviertel typische Altbaufassade gegenüber.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Das ca. 18 m² große Schlafzimmer liegt ruhig zur Innenhofseite.

Weitere Details zur Wohnung:

- ca. 27 m² Wohnen/Essen/Arbeiten
- separate Küche mit EBK
- Parkett im Wohnzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne
- Bad und WC getrennt
- Balkonanbau möglich (genehmigt durch WEG-Beschluss)
- frei und sofort verfügbar
- Außenjalousien
- Kellerabteil

Die Wohnung wurde über die Jahre laufend saniert und ist daher in einem gepflegten Zustand. Kapitalanleger können die Wohnung direkt vermieten. Ein Balkonanbau bietet darüber hinaus die Chance, den Wohnwert weiter zu erhöhen. Auch für Singles oder Paare, die ihre erste Immobilie zur Eigennutzung suchen, ist die Wohnung eine gute Gelegenheit.



Beschreibung

Keine 10 Minuten mit dem Fahrrad ins Stadtzentrum, der Luitpoldhain ums Eck: Diese Eigentumswohnung im Nibelungenviertel verbindet eine gefragte Lage mit einem großzügigen Grundriss und einem gepflegten Zustand. Besonders spannend ist der bereits genehmigte Balkonanbau, der zusätzliches Aufwertungspotenzial bietet. Damit eignet sich die Wohnung sowohl als gut vermietbare Kapitalanlage als auch zum Selbstbezug für Singles oder Paare.

Lage

Das Nibelungenviertel ist Teil der Nürnberger Südstadt. Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Innenstadt in weniger als 10 Minuten. Die Tramhaltestelle Holzgartenstraße ist nur wenige Schritte entfernt; von dort fahren Sie in rund 7 Minuten zum Hauptbahnhof. Luitpoldhain und Dutzendteich sind ebenfalls schnell erreichbar – ideal zum Joggen, Spazieren und Sonne tanken. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und alles für den täglichen Bedarf finden Sie direkt im Umfeld.

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!









