



90409 Nürnberg

3-Zimmerwohnung in Parknähe mit direktem Gartenzugang und Garage



289.000 €

Kaufpreis

75 m²

Wohnfläche

16 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m ²
Nutzfläche	16 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
Hausgeld	382 €
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.05.2029
Baujahr (Haus)	1957
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	137.70
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1957
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- elektrische Jalousien in den meisten Räumen
- Hochwertige Fenster mit Isolierverglasung
- Bad wurde bereits renoviert
- Balkon nach hinten zum Garten mit Direktzugang
- Garage im Nebengebäude, nicht weit, ist mit enthalten
- Einbauküche mit Markengeräten
- Sicherheitsfenster mit Schlössern zum Abschließen
- Großes Kellerabteil und Dachabteil für zusätzlichen Stauraum, beide mit Stromanschluß
- Hohe Rücklagen für Modernisierung der Heizung



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Nürnberg! Diese im Hochparterre gelegene Etagenwohnung aus dem Jahr 1957 bietet Ihnen den idealen Rückzugsort in gepflegtem Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² verteilt über drei Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, erfüllt diese Wohnung alle Bedürfnisse modernen Wohnens.

Eine Einbauküche - zwar nicht mehr die neueste, dafür aber mit neuen Markengeräten - ist ebenso enthalten. Auch sind in den meisten Zimmern der Wohnung elektrische Rolläden angebracht. Das Bad wurde 2005 renoviert, der Laminat-Fussboden in der Wohnung ist noch völlig in Ordnung. Auch wurden im Laufe der Zeit Modernisierungen vorgenommen, die äussere linke Gebäudeseite ist gedämmt. Auch wurde das Dach des Hauses neu gedeckt und gedämmt.

Die Heizkosten sind moderat. Trotzdem ist in den nächsten Jahren die Modernisierung der Heizung geplant, auch sind die Rücklagen entsprechend sehr hoch.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit direktem Zugang zum ruhigen Garten. Die Wohnung besticht durch helle Räume, die sich über insgesamt vier Etagen verteilen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der zur Wohnung gehörende Keller, während die gut geplante Nutzfläche von ca. 16 m² zusätzlichen Komfort bietet.

Das stilvolle Badezimmer rundet das ansprechende Raumkonzept ab und sorgt für Ihre täglichen Wohlfühlmomente. Die Wohnung ist sofort verfügbar, sodass Sie schnell in Ihr neues Heim einziehen können. Attraktiv ist auch das angemessene Hausgeld in Höhe von 382,00 €.

Im Hausgeld sind auch die Heizkosten bereits enthalten. Die genaue Abrechnung erfolgt dann über die Heizkostenverteiler der Firma Delta.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Wohnträume in dieser einladenden Etagenwohnung in Nürnberg zu verwirklichen!

Lage

Die angebotene Etagenwohnung befindet sich in einem der begehrten Stadtteile von Nürnberg, einer pulsierenden und charmanten Gegend, die gleichermaßen für ihre exzellente Infrastruktur und ihre ruhige Lebensqualität geschätzt wird. Aufgrund ihrer zentralen Lage bietet die Wohnung eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass das Stadtzentrum und andere wichtige Ziele bequem und schnell erreichbar sind. Die Umgebung zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus traditioneller Architektur und modernem Flair aus.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die keine Wünsche offenlassen und zu entspannten Einkaufsbummeln oder kulinarischen Entdeckungsreisen einladen. Schulen, Kindergärten und eine Vielzahl von Freizeiteinrichtungen machen diesen Stadtteil besonders familienfreundlich. Auch Naturfreunde kommen hier auf ihre Kosten, denn mehrere Parks und Grünanlagen bieten Gelegenheit zur Erholung im Freien.

Die hervorragende Lage der Immobilie vereint urbanes Leben mit einem hohen Maß an Komfort und ist somit ideal für all jene, die eine zentrale, aber dennoch ruhige Wohnumgebung suchen.

Sonstige Angaben

Bezug und Verfügbarkeit

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar und bereit für neue Bewohner, die Wert auf Komfort und Stil



legen.

Die sich noch in der Wohnung befindlichen Möbel werden dann noch - falls Sie vom Käufer nicht übernommen werden - vom Eigentümer entfernt.

















