



90429 Nürnberg

Großzügige, schöne und freie 5-Zi.-Whg., ohne Käuferprovision!



460.000 €

Kaufpreis

126 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ihre Immobilienmakler

Maike Gömmel

Tel.: 0911/3773725

anfragen@woge-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.09.2019
gültig bis	04.09.2029
Baujahr (Haus)	1907
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	95
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000 €
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	7,14% €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Gruppennummer	1

Zustand

Baujahr	1907
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Ausgestattet ist die Wohnung mit:

- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separatem WC
- einem Kachelofen (aktuell außer Betrieb, eine mögliche Wiederinbetriebnahme müsste mit dem Schornsteinfeger abgesprochen werden)
- Holz-Isolierglasfenstern (2-fach verglast) mit Rollläden
- Fliesenboden in Küche, Bad und WC; Natursteinboden im Flur; Laminat in den Wohn- und Schlafräumen
- Kellerabteil
- Einbauküche (EBK)

Das Haus verfügt über eine neue Gaszentralheizung (Baujahr 2023/24).



Beschreibung

Die helle, sofort verfügbare Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1907 und zeichnet sich durch einen durchdachten, vielseitig nutzbaren Grundriss aus.

Das Wohn- und Esszimmer ist derzeit durch Wandöffnungen miteinander verbunden und vermitteln dank geschickter Sichtachsen ein großzügiges Raumgefühl – ideal für gesellige Abende. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen, der vom Flur aus beheizt werden könnte. Aktuell ist dieser stillgelegt und durch eine Trockenbauwand abgetrennt.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Da alle Räume direkt vom Flur aus zugänglich sind, ist sogar eine WG-Nutzung denkbar.

Laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Hausgeld rund 391 €, davon entfallen 323,99 € auf umlagefähige Nebenkosten (inkl. Heizung), 33,68 € auf nicht umlagefähige Nebenkosten und 32,66 € auf die Rücklagenzuführung.

Lage

Das Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine attraktive Lage: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und der idyllische Rosenaupark sind nur wenige Gehminuten entfernt – und dennoch genießt man hier eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Auch der Frankenschnellweg ist in kurzer Zeit erreichbar.

Sonstige Angaben

Käuferprovision: keine.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Mehr Objekte finden Sie auf unserer Homepage www.woge-immobilien.de

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unsere Services wie z.B. die Marktpreiseinschätzung an.

Können wir Ihnen bei der Suche nach einem Nachmieter helfen, damit Sie eventuell schon früher umziehen können und vielleicht nicht doppelt Miete zahlen müssen?

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017







© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017

