90489 Nürnberg

Urbane Wohnlage - barrierefreie, sanierte 1,5-Zimmer Wohnung zwischen Rechenberg- und Stadtpark

219.000 €
Kaufpreis

44,04 m²
Wohnfläche

1,5
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Matthias Glöckler
Tel.: 0160 1547592
matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	44,04 m²
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Logia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
Kaltmiete	640 €
Warmmiete	800 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	311,91 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.02.2024
gültig bis	04.02.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	129,1
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1974
letzte Modernisierung	2022
Zustand	vollsaniert

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Sanierung im Jahr 2022
- Küchenzeile
- Duschbadezimmer
- Parkettboden
- Elektro-und Sanitärinstallation

Modernisierungen im Jahr 2007
- doppeltverglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden

Weitere Ausstattung
- Zentrale Gas-Brennwertheizung im Jahr 2024
- Aufzugsanlage
- Loggia

Beschreibung

Diese großzügige, barrierefreie 1,5-Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, modernen Ausstattung und einem stimmigen Wohnambiente auf ca. 44 m². Das Gebäude wurde 1974 errichtet, die Wohneinheit selbst zwischen 2020-2022 umfassend saniert – ein perfektes Zusammenspiel aus solider Bausubstanz und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Der weitläufige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet dank seiner Größe vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Großzügige, im Jahr 2007 erneuerte, doppeltverglaste Kunststofffenster sorgen gemeinsam mit dem direkten Zugang zur geschützten Loggia für angenehme Lichtverhältnisse und erweitern den Wohnraum ins Freie. Elektrische Rollläden erhöhen den Komfort zusätzlich.

Die Küche ist platzsparend und effizient im Bereich der Diele untergebracht – eine clevere Lösung, die Raum spart, ohne auf Funktionalität zu verzichten. Das modernisierte Duschbadezimmer in zeitloser Gestaltung rundet den wohnlichen Gesamteindruck ab.

Ein separates Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum. Der vorhandene Aufzug macht alle Etagen bequem erreichbar. Die Beheizung erfolgt über eine neue, effiziente Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024.

Derzeit besteht ein Mietverhältnis mit einem Unternehmen, das die Wohnung seinen Mitarbeitern zur Verfügung stellt. Zuverlässige und bonitätsstarke Mietverträge bilden das Fundament einer nachhaltigen Investition mit guter Anlageperspektive.
Auf Wunsch kann das Mietverhältnis für eine Eigennutzung innerhalb von 3-Monaten beendet werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Der Stadtteil Rennweg zählt zu den etablierten Wohnlagen im Nordosten Nürnbergs. Die Ludwig-Feuerbach-Straße liegt ruhig, aber dennoch zentral. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken. Auch gastronomisch bietet das Viertel eine gute Auswahl mit Cafés, Bistros und Imbissen, die fußläufig erreichbar sind.

Die medizinische Versorgung ist umfassend gewährleistet: Hausärzte, Fachärzte und das nur wenige Fahrminuten entfernte Nordklinikum sorgen für ein hohes Maß an Versorgungssicherheit. Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten sowie verschiedenen schulischen Einrichtungen in erreichbarer Nähe.

Zur Erholung lädt der nahegelegene Stadtpark ein – eine großzügige Grünfläche mit altem Baumbestand, Spazierwegen und Sitzgelegenheiten. Der Park bietet Raum für Bewegung und Ruhe gleichermaßen und schafft eine willkommene Auszeit im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahnlinie 2 mit der Haltestelle „Rennweg“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder zum Albrecht-Dürer-Flughafen. Ergänzt wird das Angebot durch Bus- und Straßenbahnlinien im Nahbereich (ca. 200m) sowie eine gute Anbindung an das Straßennetz über die Äußere Bayreuther Straße und die Anschlussstellen der A3, A6 und A73.

IMMOsmile

www.immo-smile.de

IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN