



90411 Nürnberg

FREIE, bezugsfertig renovierte 3-Zi.-ETW in Nürnberg - Marienberg/Ziegelstein



249.000 €

Kaufpreis

69,81 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69,81 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Logia	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	28.09.2018
gültig bis	28.09.2028
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	96
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Befeuernng

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung verfügt z. B. über folgende Ausstattungen:

- Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
- Gäste-WC (derzeit nur Anschlüsse)
- separate Küche, Waschmaschinenanschluß in der Küche
- Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen und Außenrolläden
- Südloggia mit Markise
- Kompaktheizkörper
- Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter
- pflegeleichter Kunststoffboden in Holzoptik in allen 3 Zimmern
- Flur-, Küchen- Bad- und WC-Boden gefliest
- Fernwärmeversorgung für Heizung und Warmwasser
- Kabelfernseh-Anschluss
- Haustür-Sprechanlage
- privates Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Fahrradraum im Keller
- gemeinschaftlichen Trockenraum im Keller



Beschreibung

Durch die optische Renovierung der Fassade hat die Wohnanlage ein ansprechendes Erscheinungsbild.

Die Anlage ist in einem - dem Baujahr entsprechenden - guten und gepflegten Zustand.

Der Aufzug im Haus wurde im Jahr 2020 modernisiert.

Es sind einige Stufen vom Hauseingang oder der Tiefgarage zum Lift. Mit diesem gelangt man in die Wohnetagen, der Haltepunkt ist jeweils zwischen den Wohnebenen.

Der gelungene Grundriss bietet eine Diele von der aus alle Räume der Wohnung direkt begehbar sind.

Eine geräumige Küche (über 8 m²) mit großem Fenster, einen nach Süden gelegenen Wohn-Essbereich mit ca. 21 m², ein über 15 m² großes, zur ruhigen Innenhofseite ausgerichtetes Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer (ca. 9,5 m²) - ebenfalls zum Innenhof, ein Bad mit Wanne, WC und Waschbecken sowie ein zweites getrenntes WC (derzeit nur Anschlüsse vorhanden), das alternativ als Abstellraum genutzt werden kann.

Die geschützte Loggia (ca. 5 m² Gesamtfläche) ist vom Wohnzimmer aus begehbar.

Durch die südliche Ausrichtung des Wohnzimmers und der Loggia sowie den großen Fensterflächen ist die Wohnung gut belichtet.

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung renoviert. Dies umfasste u. a. folgende Maßnahmen:

- Einbau von Isolierglasfenstern mit Kunststoffrahmen (Innen weiß, Außen braun)
- neue Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
- moderner, hellgrauer Fliesenboden in Flur und Küche
- Pflegeleichter Boden in Holzoptik in allen Zimmern
- Sicherungskasten neu eingebaut
- Steckdosen und Schalter erneuert
- Deckenleuchten in allen Zimmern
- Innentüren weiß gestrichen
- Wände und Decken weiß gestrichen

Die Erneuerung des Bades mit Sanitärgegenständen (Wanne, WC, Waschbecken), raumhoher heller Verfliesung und Einbau eines motorischen Lüfters erfolgte etwa 2002.

Das WC ist ebenfalls raumhoch gefliest, es wird derzeit als Abstellraum genutzt, alle Anschlüsse sind jedoch vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz. Dieser ist für 16.000,- € mit zu erwerben.

Der Gesamtangebotspreis für Wohnung mit Tiefgaragenplatz beträgt 265.000,- €

Die Tiefgarage ist direkt vom Haus aus zugänglich.

Ein Hausmeisterservice betreut die Wohnanlage.

Durch die bereits erfolgte Renovierung ist die Wohnung in einem bezugsfertigen Zustand und somit ideal für Käufer, die den Aufwand und damit verbundene Kostenrisiken vermeiden wollen!

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil "Marienberg" im Nürnberger Norden.

Der Marienbergpark liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Naherholung quasi vor der Tür.

Nur ein paar Minuten zu Fuß entfernt ist die U-Bahnstation "Ziegelstein" - damit ist eine ideale Anbindung an die City oder zum Flughafen gegeben. Haltestellen verschiedener VGN-Buslinien sind ebenfalls in kurzer Entfernung vorhanden.

Der Autobahnanschluss ist in kurzer Fahrzeit zu erreichen.

In Ziegelstein sind diverse Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker usw.) gegeben. Mit der U-Bahn sind auch das Einkaufszentrum Mercado sowie Ärzte und Apotheke schnell und bequem zu erreichen.



Sonstige Angaben

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!

Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.

Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit.

Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln.

Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Für dieses Exposé wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Der Grundriss ist eine unverbindliche Skizze und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.

Die Käuferprovision beträgt 2,98 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

Der gesetzlichen Vorgabe entsprechend, ist mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.





















