



90471 Nürnberg

Erstbezug nach Renovierung ...

Charmante, modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon



66 m²
Wohnfläche

82 m²
Gesamtfläche

3
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien
Barbara Heidrich
Tel.: +49 911 777711
b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66 m ²
Nutzfläche	16 m ²
Gesamtfläche	82 m ²
Zimmer	3

Zustand

Baujahr	1955
---------	------

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
-----------------	-------------------

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1955
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Dachboden	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine modernisierte Wohnung im 1. Obergeschoss (ohne Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 66 m³ unterteilt in 3 angenehm helle Räume, Diele, Abstellraum, Tageslichtbad und Küche.

Die Aufteilung:

Flur ca. 6,5 m²

Wohn-/ Esszimmer ca. 16,6 m²

Schlafzimmer ca. 15,3 m²

Zimmer ca. 14,5 m²

Küche ca. 8 m²

Bad ca. 3,4 m²

Abstellraum ca. 0,2 m²

Balkon 5,8 m²

In den letzten Wochen wurde die Wohnung aufwändig renoviert:

z. B.:

neue Türblätter

neue Elektrik

neue sparsame LED-Deckenleuchtsysteme im Flur

frisch gestrichen Wände und Decken

neuer hochwertiger Vinylbodenbelag

Die Ausstattung:

massive Bauweise

sehr gute Raumaufteilung

3 helle, freundliche Räume

Isolierglasfenster in Kunststoffausführung ca. 1983

dekorative Marmorfensterbänke

helles Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon

Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC

Abstellraum mit Stromanschluss

neues Tageslichtbad mit hellen Fliesen, WC und Wanne ca. 1998

Bodenbeläge:

hochwertiger Vinylbodenbelag in allen Wohnräumen, Flur und Küche

Fliesenboden im Sanitärbereich, PVC in der Küche,

und das Highlight:

ein sonniger, sightgeschützter Balkon

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum und ein separates Dachbodenabteil, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Weitere Ausstattung:

neue Gas-Zentralheizung

Türsprechanlage

Fahrradraum

Hausmeisterservice und Winterdienst

schön angelegte, pflegeleichte Außenanlagen

Gute Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Anwesens.

Ein Lift ist nicht vorhanden



Die Wohnung ist auch als solide Kapitalanlage mit guter Rendite interessant ...
Bei Vermietung ist mit einer jährlichen Kaltmiete in Höhe von ca. EUR 9.960,00 zu rechnen.

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Nürnberger Stadtteil Zollhaus, einer der gefragtesten Wohngegenden im Nürnberger Osten. Das Objekt liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohnstraße mit überwiegend ansprechender Bebauung aus Einfamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und viel Grün.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ideal – die Innenstadt von Nürnberg ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Die Straßenbahnlinie 5 sowie mehrere Busverbindungen liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Über die Bundesstraße B4 und die nahegelegene A73 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Beide bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – perfekt für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen. Auch die Arena Nürnberger Versicherung und das Norisring-Gelände sind schnell erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Volkspark Dutzendteich und zum Luitpoldhain

Insgesamt vereint diese Lage eine ruhige, grüne Wohnumgebung mit bester Anbindung an die Innenstadt und hoher Lebensqualität.

Sonstige Angaben

Energieverbrauchsausweis vom 21.08.2019 mit folgenden Angaben: V, Gas, 149,3 kWh, Baujahr Gebäude 1956, Baujahr Wärmeerzeuger 2000, E

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt ca. 216,00 EUR Kanal, Abwasser & Wasser (ca. EUR 73,93) Verwalter (ca. EUR 35,54) Rücklagenzuführung (ca. EUR 34,17)

Die jährliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt ca. EUR 2.600,00, davon umlagefähig ca. EUR 1.775,00, nicht umlagefähig ca. EUR 415,00 Rücklagenzuführung ca. EUR 410,00.

Besonders zu erwähnen ist, dass die Eigentümergemeinschaft sehr ordentlich verwaltet wird. Allein der Gesamtrücklagenstand vom 31.12.2023 beträgt ca. EUR 57.057,48 d. h. anteilig für die Wohnung ca. EUR 3.088,04



























