



90409 Nürnberg

Erstbezug nach Kernsanierung - moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Altbauflair in zentraler Lage



330.000 €

Kaufpreis

77 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Christian Regler

Tel.: 015168401213

c.regler@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1914
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

gültig bis	30.09.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1914
Wertklasse	F
Primär-Energieträger	OEL
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

DATEN & FAKTEN

- beste Lage in Maxfeld
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, beleuchtetem LED-Spiegel
- separates WC mit Tageslicht
- wunderschöner Vinylboden in allen Wohnräumen, moderne Fliesen in Badezimmer, HWR, WC und Küche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- großzügiger Wohnungsgrundriss mit extrahohen Decken
- Aufbereitung sämtlicher Fenster und Türen
- Aufbereitung des Treppenhauses
- Einbau einer neuen Gegensprechanlage
- Erneuerung der Briefkastenanlage
- eigenes Kellerabteil
- große Fenster für eine angenehme Atmosphäre



Beschreibung

Die Wohnung

Es handelt sich um eine ideal geschnittene ca. 77m² große 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung in Süd-West-Ausrichtung. Erleben Sie hier modernste Ausstattung mit Altbauflair - hohe Decken und tiefen Fenster. Die Wohnung verfügt über einen idealen Grundriss und großzügige Räume. Genießen Sie hier Wohlfühlatmosphäre in Innenstadtlage. Abgerundet wird das ganze durch ein modernes Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne einem separaten WC mit Tageslicht und einem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Ein Kellerabteil ist ebenso Bestandteil der Wohnung.

Das Gebäude

Das Mehrfamilienhaus liegt nordöstlich, in Laufweite zur Burgmauer, im beliebten Stadtteil Maxfeld und in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark. Helle Räume, großzügige, offen gestaltete Grundrisse und hoher Wohnkomfort zeichnen die Wohnungen im Objekt "Wurzelbauer".

In dieser repräsentativen Wohnlage, die einerseits von der Innenstadtähe, andererseits dem naheliegendem Stadtpark geprägt ist, entstehen 8 besondere Eigentumswohnungen. Die Wohneinheiten verfügen über helle, großzügige Räume und Wohnflächen von ca. 52 - 82 m².

Lage

Das Objekt liegt im klassisch modernen Stadtviertel Maxfeld im Nord-Osten von Nürnberg. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn, Bus und Bahn). Auch für Erholungszwecke bietet Maxfeld viele Möglichkeiten. Der Stadtpark beispielsweise liegt nur 4 Minuten zu Fuß entfernt und bietet viel Raum für Spaziergänge, Sport und vieles mehr. Auch die Kaiserburg, sowie die Nürnberger Fußgängerzone sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken etc. sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Entfernungen:

Nürnberg (Zentrum) ca. 600 m
Supermarkt ca. 300 m
Bäckerei ca. 200 m

Grundschule/Gymnasium/Realschule ca. 900 m

Anbindungen:

U-Bahn (Rennweg) ca. 130 m
Straßenbahn (Rennweg) ca. 110 m
Bus (Rennweg) ca. 110 m
A3 ca. 5,5, km

Sonstige Angaben

Im Haus befinden sich insgesamt acht Wohneinheiten auf vier Etagen und einem Dachboden.

Die 2- Zimmer Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie ein Gäste-WC. Ein



Abstellraum und ein Kellerabteil gehören ebenso zu der Wohnung.
Der Küchenbereich wurde neu gefliest und in der restlichen Wohnung wurde ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verlegt.













