90471 Nürnberg

RESERVIERT! Schöne 3-Zi.-ETW mit Loggia & Aufzug in einem gepflegten Quartier im Süden Nürnbergs

299.900 €
Kaufpreis

86,26 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH
Bettina Drescher
Tel.: +49 9122 88706-24
b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86,26 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.900 €
Hausgeld	204,77 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.02.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchkennwert	85.50
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	C
Primär-Energieträger	FERN

Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein		Heizungsart	
Kabel / Sat-TV	✓	Zentralheizung	✓

Fahrstuhl		unterkellert	
Personen-Fahrstuhl	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

+ Loggia mit Markise in Nordausrichtung
+ Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss
+ separates WC
+ praktischer Abstellraum
+ Kunststofffenster 2-fach-Isolierverglasung aus ca.1980, 2024 professionell überarbeitet
+ Außenjalousien, Bänder und Blenden 2024 erneuert
+ FI-Schalter 2024
+ Boden: Vinylboden in allen Wohn- und Schlafräumen (2024), Vinylfliesen in Küche (2024), Fliesen im Bad
+ Personenaufzug 2015 erneuert
+ eigenes Kellerabteil
+ gem. Trockenraum im Keller
+ gem. Fahrradabstellraum
+ effiziente und umweltfreundliche Fernwärmeheizung (keine Kosten für Wartung, Kaminkehrer usw.)
+ abschließbare Garage zzgl. 17.500 Euro

Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 86 m² Wohnfläche komfortables Wohnen in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Das 1981 erbaute Mehrfamilienhaus verfügt über einen Personenaufzug, der 2015 modernisiert wurde, sowie zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen wie einen Trockenraum und einen Fahrradabstellraum.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ist sofort bezugsfertig. Besonders einladend ist die große Loggia mit Markise, die Ihnen viele sonnige Nachmittage und Abende beschert. Der Wohn- und Schlafbereich ist mit neu verlegtem Vinylboden (2024) ausgestattet, während in der Küche moderne Vinylfliesen (2024) verlegt wurden. Das Badezimmer punktet mit einer Badewanne, einem Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank und einem Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum runden das Angebot ab.

Die Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung aus ca. 1981 sorgen für gute Wärme- und Schalldämmung, während der 2024 installierte FI-Schalter ein hohes Maß an Sicherheit bietet.

Zu der Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil sowie eine abschließbare Garage, die für 17.500 Euro zusätzlich erworben werden kann.

Ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld und sofortigen Einzug legen!

Lage

Die Wohnanlage befindet sich in einer sehr ruhigen und sonnigen Lage von Nürnberg zwischen dem Messe- und dem Frankenzentrum. Zwei U-Bahnhaltestellen, zwei Kindergärten und die Berthold-Brecht-Schule sind nur wenige Gehminuten entfernt.
Ebenso befindet sich das Südklinikum Nürnberg, sowie diverse Arztpraxen in unmittelbarer Nähe.
Die Autobahnen A6 und A3 sind ebenfalls in 5 Minuten erreichbar.

Entfernungen:
+ Messe Nürnberg: ca. 750 m
+ EDEKA Center ca. 1200 m
+ Dutzendteich: ca. 1,9 km

Anbindungen:
+ U-Bahn Scharfreiterring: ca. 550 m
+ U-Bahn Langwasser-Nord: ca. 550 m
+ Bushaltestelle Nürnberg Zuckmayerweg: ca. 200 m
+ Bundesstraße B 8: ca. 1000 m
+ Autobahn A 73: ca. 3,2 km

Sonstige Angaben

+ Hausgeld 204,77 EUR/mtl.
> umlagefähige Kosten ca. 123,09 EUR/mtl.
> nicht umlagefähige Kosten ca. 25,75 EUR/mtl.
> Instandhaltungsrücklage ca. 55,93 €/mtl.
+ Heizkosten werden direkt mit dem Versorger abgerechnet

+ Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2023: 181.484,17 EUR
+ Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.2023: 4.060,16 EUR

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Eltern
Kinder
WC
AR
Bad
Flur
WM
Küche
KS
Wohnen/
Essen
Loggia