



## 90475 Nürnberg

# Toller Ausblick: 1-Zi-Penthouse-Whg mit Dachterrasse und Stellplatz



**148.000 €**

Kaufpreis

**39,77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ihre Immobilienmakler**

Maïke Gömmel

Tel.: 0911/3773725

[anfragen@woge-immobilien.de](mailto:anfragen@woge-immobilien.de)

© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch Flo

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	39,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.08.2020
gültig bis	12.08.2030
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112,5
Primär-Energieträger	Öl

### Preise & Kosten

Kaufpreis	148.000 €
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	7,14% €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	frei
Gruppennummer	1

### Zustand

Baujahr	1972
---------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Fenster

- Kunststoff-ISO-Fenster (3-fach verglast)

### Bad: 2014 modernisiert

- Wanne  
- WC  
- raumhoch gefliest

### Böden

- Bad: Fliesen  
- Wohn-/Schlafzimmer, Flur: Laminat

- Gegensprechanlage

- Kellerabteil

- Hausmeisterservice

### Gemeinschaftsräume

- Münzwaschmaschine im Keller  
- Trockenraum



## Beschreibung

Helle und gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 4. OG (ohne Aufzug) mit großer Terrasse und Einbauküche.

Der Gesamtkaufpreis beträgt 148.000,- für die Wohnung + 12.000,- für den oberirdischen Stellplatz = 160.000,- €

Aufteilung: Wohn-/Schlafzimmer mit Küche und Ausgang zur Terrasse, Flur, Bad mit Wanne und WC, Kellerabteil

- Flur 2,42 m<sup>2</sup>
- Kochen 2,54 m<sup>2</sup>
- Bad 3,20 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Schlafen 23,86 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 15,50 m<sup>2</sup>, davon 50% = 7,75 m<sup>2</sup>
- Summe: 39,77 m<sup>2</sup>

Die Wohnung steht leer und eignet sich daher sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage.

Laut Wirtschaftsplan 2023 betragen die monatlichen Hausgeldkosten rund 195,- €, davon sind 112,92 € umlagefähigen Nebenkosten (inklusive Heizung), 71,08 € nicht umlagefähige Nebenkosten und 11,33 € Rücklagenzuführung.

## Lage

Lage mit sehr guter Infrastruktur: die Bushaltestelle ist ca. 200m entfernt, die S-Bahn-Haltestelle Fischbach ca. 850m

Das Zentrum von Nürnberg und die Autobahnen erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Fahrminuten.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können bequem fußläufig erledigt werden.

## Sonstige Angaben

Käuferprovision: keine.

Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Mehr Objekte finden Sie auf unserer Homepage [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unsere Services wie z.B. die Marktpreiseinschätzung an.

Können wir Ihnen bei der Suche nach einem Nachmieter helfen, damit Sie eventuell schon früher umziehen können und vielleicht nicht doppelt Miete zahlen müssen?

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.

\*\*\*\*\*



© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch FlowFact 2017



© [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de) Präsentiert durch FLOWFACT 2017







