90489 Nürnberg

Ruhige, stadtnahe 2-Zimmer-Wohnung - leerstehend und zur Renovierung!

165.000 €
Kaufpreis

53,44 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien
Andrea Henrici
Tel.: +49 911 92998-0
henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,44 m²
Zimmer	2

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.08.2028
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	174,60

Preise & Kosten

Kaufpreis	165.000 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Courtage-Hinweis	aus dem

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1961
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Befeuerung		Fahrstuhl	
Gas	✓	Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Badezimmer aus Baujahr mit Vaillant-Durchlauferhitzer von 1997
Küche mit Steinfliesen von 1961, Fliesenspiegel, renovierungsbedürftig
Wohnzimmer mit Gaseinzelofen, funktionstüchtig
Abstellraum und Garderobe
Balkon nach Westen, gefliest
Teppichbodenbelag in Wohnzimmer und Schlafzimmer
Türen mit Folienüberzug, Holzoptik, 1980
Abgehängte Decken, 1980
Wandverkleidung in Holzoptik, 1980
Holzfenster aus dem Baujahr
Derzeit ein Durchbruch zur benachbarten Wohnung
Dachbodenabteil
Kellerabteil
Aufzug
Große, parkähnliche Grünanlage mit altem Baumbestand
Briefkastenanlage von Rückseite des Gebäudes für Postboten zu erreichen

Beschreibung

Die ruhig gelegene, geräumige 2-Zimmer Wohnung befindet sich in einem größeren Ensemble mit 56 Wohneinheiten in der Bauvereinstrasse mit Zone 30. Sie liegt im 4. Stock von insgesamt 6 Stockwerken und ist über einen Aufzug zu erreichen.
Der Eingang ist über einen Laubengang, der Richtung Osten gelegen ist und von dem aus man die Wohnung über einen kleinen Windfang betritt. Die beiden Zimmer sind Richtung Westen gelegen.
Das Wohnzimmer hat einen Balkon mit Blick in die gemeinsame parkähnliche und großzügige Grünanlage.
Die Wohnung eignet sich für Menschen, die gern in Stadtnähe leben wollen, aber denen Erholung und Freizeitgestaltung in kurzer Distanz wichtig ist.
Die Wohnanlage ist in einen sehr gepflegten Zustand, es stehen in einiger Zeit Modernisierungsmaßnahmen an. Die Bewohner haben sehr sparsam gewirtschaftet und bisher nachhaltig gehandelt.
Die hohen Rücklagen der Gemeinschaft und die der einzelnen Wohnungen sind ein gutes Polster für zukünftige Investitionen.

Am Wöhrder See ist als Naherholungsgebiet sowohl auf als auch neben dem Wasser für jeden etwas geboten. Die Wöhrder Wiese sorgt als grüne Lunge mit verschiedenen Angeboten (Biergarten, Erfahrungsfeld der Sinne...) für die Anwohner der Gegend.

Die Wohnung ist leerstehend und eignet sich für Kapitalanleger oder zur Eigennutzung. Sie wird nach eigenen Vorstellungen zu gestalten sein, Bad und Küche müssen auf den heutigen Stand gebracht werden. Die Heizung müsste erneuert werden.

Derzeit ist ein Durchbruch zur benachbarten Wohnung vorhanden, dieser ist ohne Schwierigkeiten rückgängig zu machen.

Lage

Der Stadtteil Gärten bei Wöhrd liegt im gefragten östlichen Teil der Stadt,
fußläufig zur Naherholung an der Wöhrder Wiese und zum Wöhrder See.
Auch die City mit ihrer mittelalterlich geprägten Altstadt ist in 20 Gehminuten erreicht.
Die Fahrt dorthin dauert mit dem Fahrrad sieben Minuten, zum Haupt-bahnhof sind es 11Minuten mit dem Rad. Der Hauptbahnhof ist auch in einer Viertelstunde mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich am Stresemannplatz, auch die U-Bahnhaltestelle "Rathenauplatz" ist zu Fuß schnell erreicht. Mit der Buslinie 36 erreicht man die S-Bahn-Station Dürrenhof.

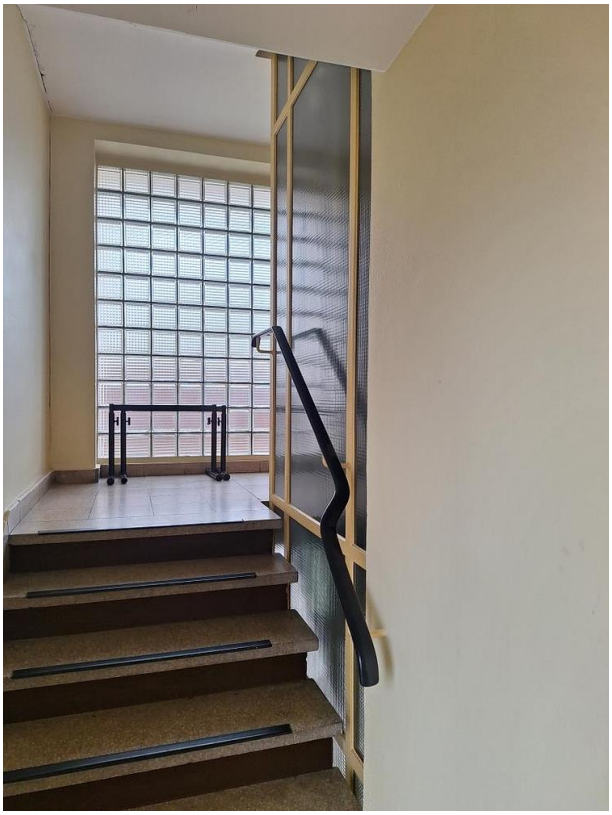
Mehrere Supermärkte, Bio-Supermarkt, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, Arztpraxen, ein Optiker, zwei Bäckereien und zahlreiche Restaurants sind in unmittelbarer Nähe.

Die Technische Hochschule ist in 10 Minuten fußläufig zu erreichen,
die FAU mit dem Fahrrad in acht Minuten und die Hochschule für Musik
mit dem Fahrrad in drei Minuten.

Über die Bundesstraße 14 erreicht man innerhalb weniger Minuten
die Autobahnen A3, A9 und A6, trotzdem ist die Lage als absolut urban
zu bezeichnen.

Sonstige Angaben

Ruhige Zwei-Zimmer Wohnung mit guter Raumaufteilung und Balkon Richtung Westen in bester Lage mit renovierungsbedürftigem Bad und Küche sowie Heizung. Ideal für Kapitalanleger oder zur Eigennutzung.



23

Loggia
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Flur
Gard.
Abstell
Bad/WC
WF.
Küche

Wohnung C34