90409 Nürnberg

Charmante 4-Zimmer Altbau Whg. mit Balkon am Nürnberger Stadtpark

429.000 €
Kaufpreis

99,66 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

IMMOsmile

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Adrian Fischer
Tel.: 0170-1819130
adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99,66 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,4 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
Kaltmiete	885,5 €
Warmmiete	965,5 €
Nebenkosten	80 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.05.2023
gültig bis	16.05.2033
Baujahr (Haus)	1900
Energieverbrauchkennwert	93,7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1900
letzte Modernisierung	2022
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Heizungsart

Etagenheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete, charmante 4-Zimmer Altbauwohnung mit gehobener Ausstattung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Nürnberg.

Die insgesamt ca. 99,66m² große Wohnung verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, ein zeitlos modern gefliestes Badezimmer mit Duschwanne und Waschmaschinenplatz, sowie ein separates Gäste-WC. Der Erker des Wohnbereichs verleiht der Wohnung eine historische Note.

Hohe Decken, helle Räume und ein zentraler Flur, der in alle Räume führt, schaffen eine tolle Wohnraumatmosphäre. Die Wohn-und Schlafräume sind mit Parkettboden ausgestattet. Der ca. 4,4m² große Balkon lädt zum Entspannen ein und verspricht sonnige Abendstunden.
Die Wohnung ist äußerst gepflegt und befindet sich in einem tadellosen Zustand.

Die gehobene Ausstattung umfasst unter anderem eine moderne Gastherme, welche für eine angenehme Wärme sorgt. Die Wohnung ist derzeit vermietet (seit 2019) und eignet sich daher perfekt als Kapitalanlage.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage in Nürnberg ist optimal, da alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe sind. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.
Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die Stadt Nürnberg liegt im Bundesland Bayern und ist mit rund 518.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Freistaats. Sie ist bekannt für ihre historische Altstadt und der Kaiserburg, die jährlich zahlreiche Touristen anzieht, sowie für ihre wirtschaftliche Bedeutung als Messe- und Industriestandort.

Die Immobilienpreise in Nürnberg sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, insbesondere in beliebten Stadtteilen wie der Altstadt (St. Sebald, Lorenz), Maxfeld, St. Johannis oder Gostenhof. Hier finden sich vor allem historische Altbauwohnungen mit Charme und ausgezeichneter Infrastruktur.

Die Verkehrsanbindung der Stadt ist sehr gut ausgebaut. Sie verfügt über ein dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln, darunter U-Bahnen, Straßenbahnlinien und Busverbindungen. Auch die Autobahnen A3, A6 und A9 sind schnell zu erreichen.

Nürnberg bietet ein breites Angebot an kulturellen Veranstaltungen, wie zum Beispiel der berühmte Nürnberger Christkindlesmarkt, sowie zahlreiche Museen und Theater. Auch die Naherholungsgebiete rund um die Stadt, wie der Tiergarten oder der Wöhrder See, bieten viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Eine attraktive Stadt für Immobilienkäufer, die eine Mischung aus historischem Charme und modernem Lebensstil suchen. Die gute Infrastruktur, die wirtschaftliche Bedeutung und das kulturelle Angebot machen die Stadt zu einem beliebten Wohnort für Familien, Paare und Singles.

IMMOsmile

IMMOsmile

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN