90429 Nürnberg

Urbaner Wohntraum für Familien: Kernsanierte 5-Zimmer Etagenwhg. mit Terrasse inmitten der Rosenau

640.000 €
Kaufpreis

132,65 m²
Wohnfläche

5
Zimmer

IMMOsmile

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132,65 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,25 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	640.000 €
Kaltmiete	1.600 €
Warmmiete	1.950 €
Nebenkosten	350 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	474,81 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.02.2024
gültig bis	12.02.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1947
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	68.0

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1947
letzte Modernisierung	2014
Zustand	vollsaniert

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung

Diese exklusive Wohnung vereint historische Bausubstanz mit zeitgemäß modernem Wohnkomfort. Ursprünglich im Jahr 1947 errichtet und in den Jahren 2013/2014 umfassend modernisiert, besticht das Objekt durch seine solide Bauweise und hochwertige Ausstattung.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 132,65 m² bietet die Wohnung ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsideen. Vier helle Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, zwei vollwertige Badezimmer mit Fenster, ein praktischer Abstellraum und raumhoher Wandschrank sowie eine einladende Terrasse schaffen ein harmonisches Wohnkonzept, das Familien und Kapitalanleger gleichermaßen überzeugt.

Der in allen Räumen verlegte Eichenparkettboden sorgt für eine warme und edle Atmosphäre. Moderne 3-fach verglaste Kunststofffenster (Bj. 2013) und eine effiziente Gaszentralheizung mit zeitlosen Heizkörpern garantieren ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten. Elektrisch betriebene Rollläden (in allen Räumen außer der Küche) unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch der Ausstattung.

Ein besonderes Highlight stellt die exklusive Schmidt-Einbauküche dar, ausgestattet mit erstklassigen Geräten von Siemens und Miele – ideal für anspruchsvolle Kochliebhaber. Die angrenzende Terrasse, welche nach Nordosten ausgerichtet ist, erreicht man über den gemütlichen Wohn-Essbereich. Von hier aus erhält man einen traumhaften Blick in den geschützten Innenhof und den historischen Industrieschornstein.

Ein zusätzlicher Kellerraum bietet praktischen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

Die wirtschaftlichen Eckdaten sprechen für sich: Seit Februar 2020 ist die Wohnung vermietet und erzielt eine Kaltmiete von ca. 1.600 EUR mtl. (Warmmiete ca. 1.950 EUR). Ein monatliches Hausgeld von aktuell 474,81 EUR – inklusive Heizkosten und Rücklagen – sowie ein solider Rücklagenstand der Wohnanlage unterstreichen die stabile finanzielle Basis des Objekts.

Optional steht ein Tiefgaragenstellplatz in direkter Nachbarschaft zum Verkauf, dieser ist nicht Bestandteil des Angebots.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

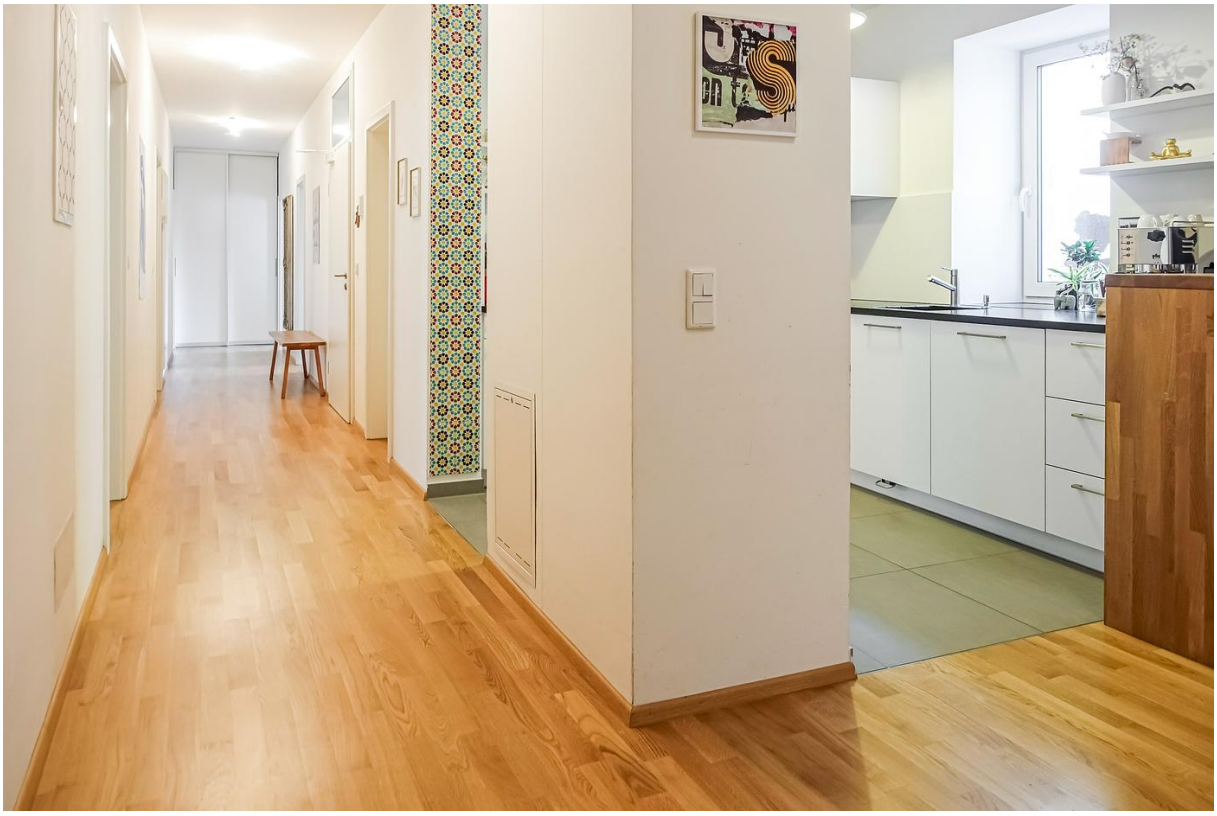
Lage

Dieser Familienwohntraum liegt in einem attraktiven und zentral gelegenen Viertel Nürnbergs, das urbanes Flair mit hoher Lebensqualität verbindet (Rosenau). Die Umgebung besticht durch eine hervorragende Infrastruktur – ob vielfältige gastronomische Angebote, moderne Einkaufsmöglichkeiten oder kulturelle Highlights, hier findet man alles, was das städtische Leben bereichert.

Zudem überzeugt die Lage durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn Line 1, Gostenhof und Tram Linie 4, 6 und 10), sodass man sowohl die historische Altstadt als auch angesagte Arbeits- und Freizeitviertel schnell und unkompliziert erreicht. Grüne Parks und Erholungsgebiete laden dazu ein, dem Trubel der Stadt zu entfliehen und neue Energie zu tanken.

Diese perfekte Mischung aus urbaner Dynamik und naturnaher Erholung macht diesen Wohnort zu einem idealen Standort für anspruchsvolle Stadtmenschen, die modernen Komfort und eine lebendige Umgebung zu schätzen wissen.

IMMOsmile



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 18,46 m²
- 03 Gäste-WC - 4,54 m²
- 04 Bad - 5,71 m²
- 05 Schlafzimmer - 19,50 m²
- 06 Arbeiten - 9,50 m²
- 07 Kind 1 - 17,70 m²
- 08 Kind 2 - 13,35 m²
- 09 Küche - 13,39 m²
- 10 Abstellraum - 1,93 m²
- 11 Wohnzimmer - 26,45 m²
- 12 Dachterrasse - ½ = 4,25 m²