



90459 Nürnberg

2 Zimmer WG-tauglich, zentral mit U-Bahn vor der Tür



179.000 €

Kaufpreis

57,8 m²

Wohnfläche

14 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: +49 911 92380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57,8 m ²
Nutzfläche	14 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

Haustiere	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1938
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Hausgeld	186 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. der

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	31.07.2029
Baujahr (Haus)	1938
Energieverbrauchskennwert	75.20
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Ofen ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Diese charmante Immobilie bietet eine umfangreiche Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität verspricht. Glasfaser wurde bereits im Gebäude installiert, sodass Ihnen für Home-Office, Studium oder für Unterhaltung jede Menge Bandbreite zur Verfügung steht.

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem eigenen Balkon, der Ihnen einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien bietet.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum. Bei der Heizungsart können Sie sich auf die effiziente Kombination von Ofenheizung und Elektro-Heizung verlassen, während die Gasbefuerung eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet.

Diese Ausstattung macht das Objekt zu einem einladenden Zuhause:

- Große Küche
- Fenster und Rolladen - bis auf das Küchenfenster, Baujahr 2018 - neu!
- Kanalleitung wurde 2022 saniert
- Kombination aus Gas- und Infrartheizung
- Glasfaser für schnelles Internet ist bereits installiert



Beschreibung

Die hier angebotene leerstehende Wohnung im 2. Obergeschoss eines 8-Parteienhaus, befindet sich am Maffeiplatz in einer verkehrsberuhigten Zone. Unmittelbar neben dem Haus liegt auch die U-Bahn-Haltestelle. Die Lage dieser Wohnung ist mit exzellent zu beschreiben. Sämtliche Geschäfte des täglichen Lebens können innerhalb kürzester Zeit erreicht werden. Auch ist die Distanz zum Hauptbahnhof supernahe.

Das Mehrfamilienhaus, in der diese Wohnung liegt, wurde 1936 erbaut und verfügt über eine solide Bausubstanz. Die Vorderseite des Gebäudes ist zum Süden ausgerichtet und sorgt dafür, dass die Wohnung von Licht geradezu durchflutet wird.

Hier geht es zum 360-Grad-Rundgang:
<https://tour.giraffe360.com/daf7fb5e646c492ab5c1d65015ddf4b5>

Die Rückseite des Gebäudes wurde im Laufe der Zeit von aussen nachgedämmt, was der Wohnung eine solide Energieklasse einbringt. Hier kann man die abendliche Sonne auf seinem Balkon genießen.

Die Wohnung verfügt über zwei gemütlich-geräumige Wohn-Schlafzimmer - absolut WG-tauglich -, sowie über ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und WC.

In der Küche befindet sich eine Einbauküche mit Elektroherd, Kühl-Gefrierschrank und diversen weitere Aufbewahrungsschränke. Über die Küche geht es dann über das extrabreite Balkonfenster hinaus auf den 2.7 m² großen Balkon, welcher zum gemütlichen Zusammensein einlädt.

Für die Aufbewahrung von Vorräten gibt es noch einen praktischen zusätzlichen Raum neben der Küche mit knapp 2 m² Größe.

Zur Wohnung gibt es ein großes Kellerabteil dazu, welches über 11 m² groß ist (5,13 m x 2,18 m) und über ein Fenster mit Belüftung nach draußen verfügt.

Die Elektrik in der Wohnung wurde 2010 vollständig modernisiert. Wände und Decken wurden gestrichen und in beiden Schlafzimmern und dem Bad mit Tageslicht werden neue Fenster mit Isolierverglasung demnächst nachgerüstet, was für weitere Energie-Einsparungen sorgt und Ihren oder den Geldbeutel Ihres Mieters schonen wird.

Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, mitten im Herzen von Nürnberg!

Diese schicke Etagenwohnung befindet sich an einem der begehrtesten Plätze der Stadt. Sie sind nur 1 km vom lebendigen Stadtzentrum entfernt, wo Sie in den Genuss von Kultur, Shopping und einem aufregenden Nachtleben kommen. Die Autobahn ist in nur 3 km erreichbar, was Ihnen im Handumdrehen Zugang zu weiter entfernten Zielen ermöglicht.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung der Wohnung alles, was das Herz begehrt: Der nächste Kindergarten ist nur 300 Meter entfernt, und eine Grundschule können Sie in nur 500 Metern erreichen. Auch weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe – die Realschule, das Gymnasium, Uni und Berufsschulen befinden sich lediglich 300 bzw. 400 Meter von Ihrer Haustür entfernt.

Mit dieser Wohnung wohnen Sie nicht nur praktisch, sondern auch mittendrin im Geschehen. Ein perfekter Ort, um den urbanen Lebensstil in vollen Zügen zu genießen und dabei auch seinen



persönlichen Rückzugsort in unmittelbarer Nähe zu haben.

Sonstige Angaben

- Großes Kellerabteil
- Große Küche
- Fenster und Rolladen - bis auf das Küchenfenster, Baujahr 2018 - neu!
- Kanalleitung wurde 2022 saniert
- Kombination aus Gas- und Infrarotheizung
- Glasfaser für schnelles Internet ist bereits installiert
- Hausgeld 186 Euro
- Dist. Zentrum (km): '1 km
- Dist. Autobahn (km): '3 km
- Dist. Kindergarten (km): '0,3 km
- Dist. Grundschule (km): '0,5 km
- Dist. Realschule (km): '0,3 km
- Dist. Gymnasium (km): '0,4 km

















