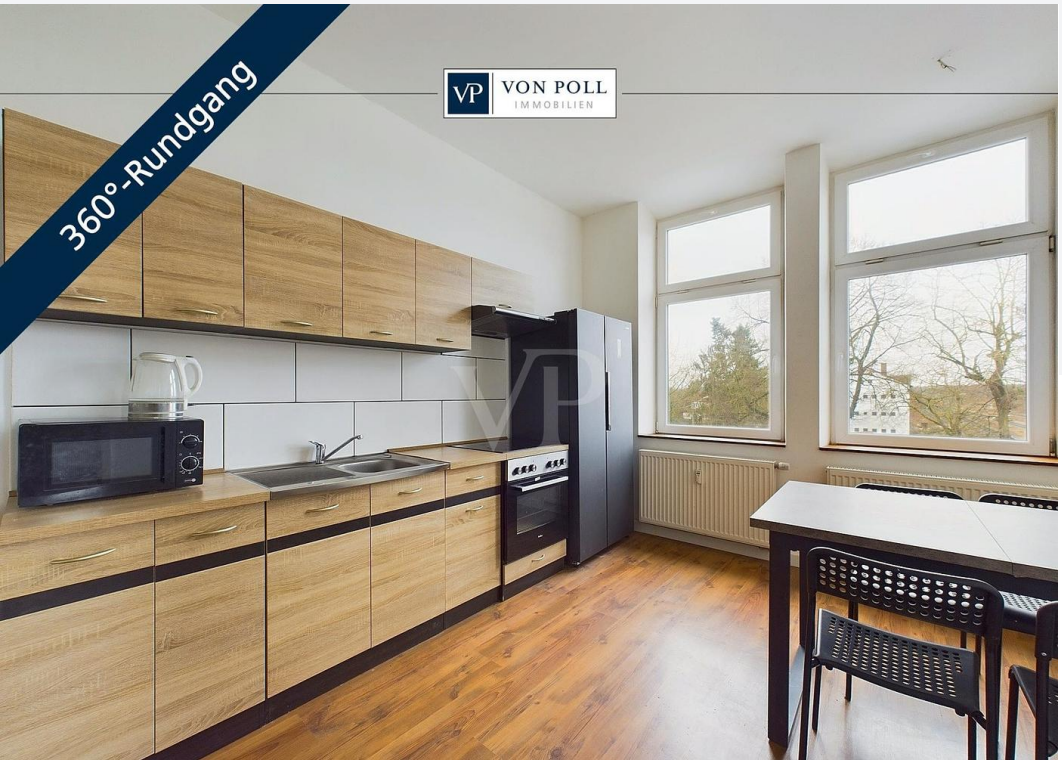
90449 Nürnberg

Top Grundriss mit großem Bad & Küche



235.000 €
Kaufpreis

81 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Tom Knöllinger
Tel.: +49 911 - 74 89 99 54
tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	1875
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	235.000 €
Hausgeld	77 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.02.2030
Baujahr (Haus)	1875
Endenergiebedarf	127.64
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Bodenbelag

Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	nein

Beschreibung

Diese ansprechende Wohnung bietet auf ca. 82 m² eine durchdachte und komfortable Raumaufteilung. Sie umfasst insgesamt drei Zimmer, zwei davon eignen sich ideal als Schlafzimmer oder alternativ als Büro bzw. Kinderzimmer. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches 2020 saniert wurde.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle und einladende Wohnzimmer, das mit seiner praktischen Gestaltung überzeugt. Es bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende und gesellige Runden. Die großzügige Küche ist modern eingerichtet und ermöglicht viel Raum zur Entfaltung kulinarischer Kreativität. Das große Badezimmer ergänzt die Wohnfläche und bietet eine komfortable Ausstattung.

Dank der Kernsanierung des Hauses im Jahr 2020 und der kürzlich erfolgten Modernisierung der Wohnung stehen interessierten Käufern zeitgemäße Wohneigenschaften zur Verfügung. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt und dabei hilft, Energiekosten zu optimieren.

Aktuell ist die Wohnung für 15.000 Euro p.a. vermietet. Das bestehende Mietverhältnis kann jedoch aufgelöst werden, was die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant macht. Diese Flexibilität bietet Ihnen die Möglichkeit, die Wohnung an Ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Zwei der Zimmer lassen sich flexibel nutzen: Sei es als zusätzliches Büro, begehbarer Kleiderschrank oder Kinderzimmer. Was auch immer Ihr Wunsch ist, diese Wohnung bietet die passende Grundlage, ihn zu verwirklichen. Zudem wird noch eine moderne Gegensprechanlage verbaut.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine hervorragende Gelegenheit für alle, die Wert auf eine durchdachte Wohnraumgestaltung und einen gepflegten Immobilienzustand legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie.
Ob zur Eigennutzung oder als solides Investitionsobjekt – diese Wohnung erfüllt vielfältige Anforderungen und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Lage

Das Haus liegt im Nürnberger Stadtteil Röthenbach West, einem lebendigen Wohngebiet mit guter Infrastruktur und zentraler Lage.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, was dem Viertel einen abwechslungsreichen Charakter verleiht. Zahlreiche Naherholungsgebiete und Grünflächen bieten Raum für Erholung und sportliche Aktivitäten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu erreichen. Innerhalb von 6 Minuten befinden Sie sich am Nürnberger Hauptbahnhof.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Eine S-Bahn-Station und Buslinien in der Nähe ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zu den Hochschulen. Auch mit dem Auto ist der Standort durch die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen bestens angebunden.

Durch die vielfältige Infrastruktur und das urbane Wohnumfeld eignet sich die Wörnitzstraße

hervorragend für Studierende, junge Berufstätige und Wohngemeinschaften.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.2.2030.
Endenergiebedarf beträgt 127.64 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1875.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

360°-Rundgang
VON POLL
IMMOBILIEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
VP VON POLL IMMOBILIEN
Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.
Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.
Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.
Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com
www.home.von-poll.com

VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung
berechnen