



90409 Nürnberg

Goldrichtig! Ruhige und helle 2-Zimmer-Wohnung nahe Stadtpark mit Garage und Balkon!



249.000 €

Kaufpreis

57 m²

Wohnfläche

12 m²

Nutzfläche

2

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

 **Sparkassen
Immobilien**
In Vertretung der VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche | 57 m ² |
| Nutzfläche | 12 m ² |
| Zimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis | 249.000 € |
| Hausgeld | 271 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |



Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 26.10.2018 |
| gültig bis | 25.10.2028 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1956 |
| Energieverbrauchskennwert | 126,70 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Zustand

| | |
|---------------|----------|
| Baujahr | 1956 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- helle und freundliche 2 Zimmer-Wohnung
- Balkon
- 1.OG ohne Aufzug
- neue Dacheindeckung (2011)
- moderne Einbauküche inklusive (2014)
- geschmackvolle Bodenbeläge (2013)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2008/09)
- Fliegengitter
- neue Elektrik (2024)
- Tageslichtbad mit Wanne - älterer Zustand
- Kellerabteil
- Garage
- separater Abstellraum im Garagenhof
- uvm.



Beschreibung

Die Wohnung befindet sich, genauso wie die gesamte Wohnanlage in einem ordentlichen und gepflegten Zustand mit angrenzendem Garagenhof. Der Grundriss dieser hellen und freundlichen Wohnung wird Sie überzeugen. Der Eigentümer hat in der Vergangenheit umfangreiche Renovierungsarbeiten in der Wohnung umgesetzt, z.B. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Fliegengitter (2008/2009), geschmackvolle Bodenbeläge (2013), neue Elektrik (2024) sowie eine moderne Einbauküche (2014). Das Tageslichtbad mit Wanne ist jedoch älter und muss bei Bedarf erneuert werden.

Der großzügige Flur verbindet alle Zimmer und verfügt über einen praktischen Abstellraum. Die Küche hat eine schöne Größe und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet die bereits im Kaufpreis berücksichtigt ist. Von der Küche haben Sie einen direkten Zugang zum Balkon. Von hier aus haben Sie einen schönen Blick in die freundliche Nachbarschaft. Im großzügigen Wohnzimmer kann man herrlich entspannen und neue Kraft tanken. Das geräumige Schlafzimmer bietet auch großen Schränken genügend Platz.

Ein Kellerabteil, sowie eine Einzelgarage sind ebenfalls vorhanden und im Preis bereits berücksichtigt. Ein weiteres Highlight dieser tollen Immobilie ist ein separater Abstellraum im Garagenhof.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 271,-- € pro Monat (z.B. für Heizung, Rücklage, Verwaltung, etc.) zzgl. der verbrauchsabhängigen Kosten für Strom.

Am besten Sie überzeugen sich direkt vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung. Für weitere Fragen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Gärten h. V. liegt direkt am Stadtpark nahe der Nürnberger Altstadt. Als gewachsener Stadtteil vereint er Wohn-/ Arbeits- und Lebensumfeld und bietet einen Mix aus Naturnähe und Erholungsflächen sowie moderner Nah- und Dienstleistungsversorgung. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bank, Kindergärten, Schulen, Universität, Gastronomie, Stadtpark und die Altstadt!

Eine Lage mit vielen Vorteilen!















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

