



90409 Nürnberg

Erdgeschosswohnung mit Ausbaupotenzial, Balkon und Terrasse im Nürnberger-Nordwesten



299.000 €

Kaufpreis

115,83 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115,83 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	14,31 m ²
Gartenfläche	46,81 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.08.2024
gültig bis	28.08.2034
Baujahr (Haus)	1910
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	95,6
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1910
letzte Modernisierung	2005
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuernng

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine renovierungsbedürftige Terrassenwohnung im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Nürnberg .

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer, Küche, 1 Abstellraum, 1 großes Badezimmer mit Fenster und 1 separates Gäste-WC. Eine zeitgemäße Grundrissanpassung könnte dieser Wohnung einen modernen Wohncharakter verleihen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 115,83 m².

Die Wohnung bietet neben einem ca. 14 m² großen Balkon, welcher nach Westen ausgerichtet ist, einen ca. 47 m² großen Terrassenbereich, der als Sondernutzungsrecht der Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) zugeteilt wurde. Man erreicht den Terrassenbereich bequem über eine kleine Treppe direkt vom Balkon aus.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Etagenheizung, die mit Gas betrieben wird. Aufgrund der Modernisierung im Jahr 2005, müsste diese wegen eines Defektes erneuert werden.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster wurden in den frühen 90er Jahren ausgetauscht. Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Wohngegend im Nürnberger-Nordwesten (nähe Mercado Einkaufszentrum) und eignet sich ideal für kleine Familien, Senioren oder Tierliebhaber. Ein idealer Ort für alle, die eine geräumige Wohnung mit Außenbereich in zentraler Lage suchen.

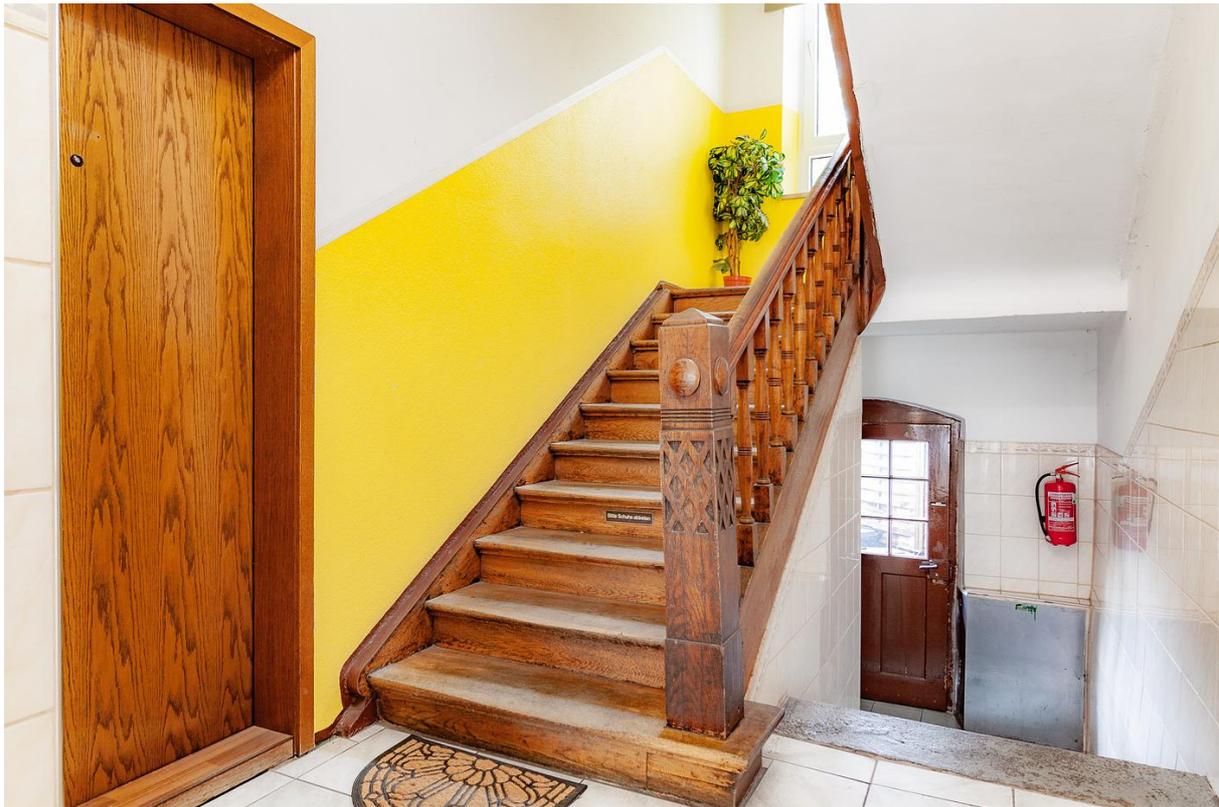
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohnlage in der "Äußeren Bayreuther Straße" in Nürnberg. Der nächste U-Bahn Haltestelle (Schoppershof) ist nur 4 Gehminuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Bushaltestelle (N1) hält direkt vor der Haustüre und schafft weitere öffentliche Anbindungsmöglichkeiten. Der Nürnberger Albrecht-Dürer-Flughafen ist in 12 Fahrminuten zu erreichen.

Die Stadt Nürnberg bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles Angebot. Der Nürnberger-Stadtpark sowie der Rechenbergpark befindet sich in unmittelbarer Umgebung. und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Umgebung vorhanden.

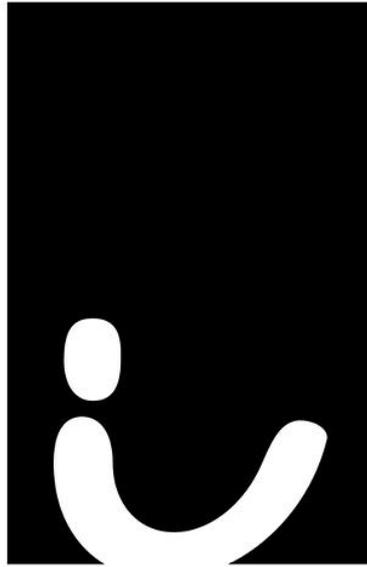
Insgesamt bietet die Lage eine gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.











IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN