



90455 Nürnberg

2 für 1 - EG-Wohnung + DG



335.000 €

Kaufpreis

87 m²

Wohnfläche

31,54 m²

Nutzfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


In Vertretung der **Sparkassen
Immobilien**
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87 m ²
Nutzfläche	31,54 m ²
Zimmer	3
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.06.2024
Ab-Datum	01.06.2024
Nichtraucher	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	335.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	18.01.2018
gültig bis	17.01.2028
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	267,40
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	2018
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befeuernng

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- zur EG-Wohnung gehört das Arbeitszimmer im DG
- welches aktuell als 1-Zi-Whg unbefristet vermietet ist
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Echtholzparkett
- EG mit Gartenanteil
- Balkon/Terrasse

- Baujahr ca. 1960
- EG-Wohnung + DG
- ca. 117 m² Wohn- und Nutzfläche
- EG: 3 Zimmer - ca. 87 m² Wohnfl. inkl. Terrasse (7qm=1/4)
- DG: 1 Zimmer - ca. 30 m²
- EG frei werdend zum 01.06.2024
- DG seit 01.04.2018 unbefristet vermietet (310,- EUR zzgl. 70,- EUR NK)
- insgesamt 3 Wohneinheiten laut Teilungserklärung
- bisher keine Hausverwaltung (Abrechnung durch Verkäufer erfolgt)
- Besonderheiten EG-Wohnung:
 - 2018/2019 renoviert
 - großzügiges Wohn- und Esszimmer
 - Durchreiche zur Küche
 - sonnige Südterrasse
 - eigener Gartenbereich
 - separater/eigener Kellerausgang
 - großer Kellerbereich



Beschreibung

Die sonnige 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines 3-Familien-Hauses aus den Anfängen der 60er Jahre. Sie wurde 2018/2019 komplett saniert und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Das Wohn- und Esszimmer wurde zusammengefasst und bietet auf ca. 30 m² Wohnfläche ein helles und modernes Wohnambiente. Die anschließende Küche ist mit einer Durchreiche verbunden. Die Besonderheit ist die großzügige Sonnenterasse sowie der im Süden angrenzende Gartenbereich, der ausschließlich der EG-Wohnung zugeordnet ist.

Zusätzlich gehört zu diesem Sondereigentum das laut Teilungserklärung zugeordnete Dachzimmer samt WC. Zwischenzeitlich wurde hier eine 1-Zimmer-Wohnung mit Bad geschaffen, die seit 2018 unbefristet vermietet ist.

Verschaffen Sie sich selbst einen Überblick über die örtlichen Gegebenheiten und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Worzeldorf. Zusammen mit den Ortsteilen Weiherhaus, Pillenreuth, Gaulnhofen und Herpersdorf gehört er zu den bevorzugten Wohngebieten im Nürnberger Süden – an der Grenze zu Roth und Schwabach.

Vorort finden Sie eine gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte und Kindergärten. Die Grundschule grenzt direkt an den Garten an. Verkehrsanschluss bietet Ihnen das öffentliche Verkehrsnetz mit Buslinien des Verkehrsverbunds Nürnberg. Die Haltestelle kann in kurzen Wegen bequem zu Fuß erreicht werden. Die ruhige Anliegerstraße befindet sich in einem Wohngebiet, ohne lästigen Durchfahrtsverkehr.



























Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

