



90402 Nürnberg

im Herzen von Nürnberg: moderne 2-Zi-Whg mit Balkon und Aufzug



WOGÉ Immo

265.000 €

Kaufpreis

64,72 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ihre Immobilienmakler

Maïke Gömmel

Tel.: 0911/3773725

anfragen@woge-immobilien.de

© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 2

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,72 m ²
Zimmer	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	15.08.2019
gültig bis	14.08.2029
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125,6
Primär-Energieträger	Fernwärme

Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
provisionspflichtig	×

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
Gruppennummer	1

Zustand

Baujahr	1983
---------	------



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- neuer Laminat-Fußboden im Wohnzimmer und Schlafzimmer; neuer Vinylboden im Bad, die Küche und der Flur sind gefliest
- Einbauküche mit Backofen, Spülmaschine, Oberschränken, Waschmaschine, neuer Microwelle und neuem Untertischspeicher (5L)
- neue Zimmertüren
- Fenster: ALU-Isolierfenster
- Bad mit neuem Durchlauferhitzer, neues Waschbecken, WC und Armaturen, Waschmaschinenanschluß vorhanden
- neuer Sicherungskasten mit 2 FI-Schalter, Überspannungsschutz und E-Check
- Gegensprechanlage
- Aufzug 2022 erneuert
- Zentralheizung, die Versorgung erfolgt bereits mit Fernwärme; Warmwasser: dezentral
- Fahrradkeller



Beschreibung

Die helle Wohnung befindet sich im 1. OG (mit Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Aufteilung:

- Flur, großes Wohnzimmer, offene Küche mit Essplatz, Schlafzimmer, Bad, Balkon, Abstellraum, Kellerabteil

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und eignet sich somit sowohl zur Eigennutzung, als auch zur soliden Kapitalanlage.

Laut aktuellem Wirtschaftsplan 2023 beträgt das monatliche Hausgeld 228,75 €, davon sind 123,32 € umlagefähige Nebenkosten, 61,54 € nicht umlagefähige Nebenkosten und 43,89 € Rücklagenzuführung.

Lage

vzentral gelegen: die Nürnberger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, genauso wie der Wöhrder See zur Naherholung, die Hochschule oder das Cinecitta

Sonstige Angaben

Käuferprovision: keine.

Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Mehr Objekte finden Sie auf unserer Homepage www.woge-immobilien.de

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unsere Services wie z.B. die Marktpreiseinschätzung an.

Können wir Ihnen bei der Suche nach einem Nachmieter helfen, damit Sie eventuell schon früher umziehen können und vielleicht nicht doppelt Miete zahlen müssen?

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017







