



## 90429 Nürnberg

# Moderne 5-Zimmer-Wohnung im beliebten GoHo



**498.000 €**

Kaufpreis

**124 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 124 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 21.08.2018  |
| gültig bis                | 20.08.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1900        |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 84,20       |
| Primär-Energieträger      | Gas         |

### Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 498.000 €  |
| Hausgeld            | 274 €      |
| Kaufpreis / qm      | 4.016,13 € |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %     |

### Allgemeine Infos

|              |             |
|--------------|-------------|
| verfügbar ab | Sommer 2024 |
|--------------|-------------|

### Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1900     |
| letzte Modernisierung | 2012     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |
| alter.alter_attr      | Altbau   |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|               |   |
|---------------|---|
| Etagenheizung | ✓ |
|---------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise
- Ensembleschutz
- Satteldach isoliert, sowie oberste Geschossdecke, und neu gedeckt ca. 2013 - 2015
- 2. Obergeschoss ohne Aufzug
- Gasetagenheizung 2007
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 2000
- Kernsanierung der Wohnung 2012 (Elektroleitungen u. Sicherungskasten mit FI-Schalter, Heizungsrohre u. teilweise die Heizkörper, neue Iso-Doppelglasscheiben, Putz, neue Bäder, neue Türen, neue Bodenbeläge)
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne 2012
- zweites Tageslicht-Badezimmer mit Dusche 2012
- Wohnküche mit Einbauküche
- Abstellraum
- überdachter Balkon mit Holzboden
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- zwei Keller- und zwei Dachbodenabteile
- kurzes Parken in der Hofeinfahrt mit Hausgemeinschaft abgestimmt
- Hausgeld 200 €/ Monat zuzüglich Gas



## Beschreibung

---

Die gut geschnittene, moderne 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines um 1900 erbauten 6-Parteien-Haus mit Ensembleschutz. Die Wohnung wurde 2012 umfassend renoviert und ist in einem neuwertigen Zustand.

Sie betreten die großzügige Wohnung über die helle Diele mit Abstellraum. Von hier gelangen Sie in das Wohn- und Esszimmer, welche auch getrennt genutzt werden können. In diesen und in den Arbeits- und Schlafzimmern wurde gemütlicher Parkettboden verlegt.

Die separate Küche ist durch eine Tür mit dem Esszimmer verbunden und bereits mit einer schönen Einbauküche ausgestattet. Der überdachte Balkon mit Holzbelag und Blick in den ruhigen Hinterhof lädt zur Entspannung ein.

Das Tageslicht-Badezimmer bietet Ihnen den Komfort einer Badewanne, sowie eines Handtuchheizkörpers. In das zweite Bad mit Dusche und Fenster gelangen Sie direkt vom Schlafzimmer mit Ankleidebereich.

Als zusätzlicher Stauraum stehen Ihnen, zur Wohnung gehörend, zwei Kellerabteile und zwei Dachbodenabteile zur Verfügung.

Hier können Sie sofort ohne Renovierungen einziehen und in der schönen, angesagten Altstadtnähe leben. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung davon überzeugen.

## Lage

---

Die angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil Gostenhof. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn) sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Die Innenstadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Wohnen Sie im angesagten Gostenhof mit umfangreichen Gastro-Angebot.

























# 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.

