



90449 Nürnberg

Oben Wohnen ... mit schöner Aussicht



248.000 €

Kaufpreis

66,4 m²

Wohnfläche

71,4 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66,4 m ²
Nutzfläche	5 m ²
Gesamtfläche	71,4 m ²
Zimmer	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	248.000 €
Aussen-Courtage	3,00 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1971
----------------	------

Zustand

Baujahr	1971
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine renovierte 2 Zimmer Wohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Aufteilung:

Flur ca. 8,5 m²
Abstellraum ca. 2,8 m²
Schlafzimmer ca. 17,6 m²
Bad ca. 4,9 m²
Küche ca. 7,7 m²
Wohn-/ Esszimmer ca. 23,2 m²
Loggia ca. 6,6 m²

Die Ausstattung:

massive Bauweise in guter Ausführung
alle Räume sind vom Flur aus zu begehen
angenehm helle Räume
neue Isolierglasfenster (ca. 2002)
Rollos im Schlafzimmer und Wohn-/ Esszimmer
dekorative Marmorfensterbänke
helle Innentüren
hell gefliestes Tageslichtbad mit WC, Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
Einbauküche
Wohn-/ Esszimmer und Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
Loggia mit schöner Aussicht
praktischer Abstellraum
pflegeleichter Laminatboden in allen Wohnräumen, Abstellraum und Flur.
hochwertige Bodenfliesen im Sanitärbereich und Küche.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil ca. 5 m²
Im Keller befinden sich ein Trockenraum und ein Fahrradabstellraum.

Türsprechanlage
Hausmeisterservice
gepflegte Außenanlage
Ein Lift ist vorhanden

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme

Sie haben die Möglichkeit eine Einzelgarage im Garagengebäude dazu zu erwerben. Der Kaufpreis beträgt hierfür EUR 25.000,00.

Lage

top -
im Südwesten von Nürnberg -
zwischen Faber Castell Schloß und Sana- Klinik -
eine begehrte Wohngegend mit guter Rundumversorgung -
in grüner Umgebung -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schule, Kindergarten, Sparkasse, Praxen, Apotheken



etc. sind fußläufig zu erreichen -
die Haltestelle der Buslinien 63, 64, 67, 69 befindet sich in unmittelbarer Nähe -
zur U-Bahn-Station Röthenbach und zur S-Bahn-Station Südwestpark sind es je ca. 10 Gehminuten
-
dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den angrenzenden Birkenwald,
Faberpark, Hainberg den idyllischen Rednitzgrund und das Freizeitparadies Palm Beach -

Sonstige Angaben

Der aktuelle Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 185,00
(jährliche Hausgeldvorauszahlung ca. EUR 2.220,00 davon umlagefähig ca. EUR 1.350,00 nicht umlagefähig ca. EUR 870,00)

Besonders zu erwähnen ist, dass die Eigentümergemeinschaft sehr ordentlich verwaltet wird.
Allein der Gesamtrücklagenstand vom 31.12.2022 beträgt ca. EUR 148.755,77 d. h. anteilig für die Wohnung ca. EUR 3.073,29















