



90459 Nürnberg

Zentrales und dennoch ruhiges Wohnen: 2-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in N-Hummelstein!



189.000 €

Kaufpreis

67 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken
Metropolregion Nürnberg**

Serdal Koch

Tel.: 0911 - 23 55 69 -15

info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67 m ²
Zimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	189.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.02.2031
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	128.30
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D

Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen



Ausstattung



Beschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (Bj. 1964) und verfügt über 2 Balkone. Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug zu erreichen.

Auf ca. 67 m² Wohnfläche ist eine sehr gelungene Raumaufteilung geboten. Man betritt die Wohnung über die geräumige Diele, von welcher alle Räume erreicht werden. In der Diele ist ein Abstellraum vorhanden.

Den Lebensmittelpunkt der Wohnung bildet das Wohnzimmer mit ca. 18 m² Wohnfläche. Von diesem gelangen Sie auf den West-Balkon mit einer Grundfläche von ca. 4,54 m².

Im Schlafzimmer sind gute Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten geboten. Hier ist ausreichend Platz für ein großzügiges Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Das Schlafzimmer (ca. 19 m² Wohnfläche) verfügt über einen Ost-Balkon mit einer Grundfläche von ca. 5,69 m².

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken und Fenster ausgestattet. Das WC ist separat.

Ein geräumiger Abstellraum in der Wohnung ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren laufend renoviert, dabei wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Badezimmer mit neuem Einbau-Elektrodurchlauferhitzer
- Wohnungseingangstüre wurde erneuert
- Wände wurden verputzt und gestrichen
- Neue Elektrik in der ganzen Wohnung

An Gesamtkosten wurden ca. 16.000,- € investiert.

Dank der Betreuung durch eine professionelle Hausverwaltung ist das gesamte Anwesen in einem guten Zustand.

Zusätzlicher Stauraum ist im Keller vorhanden: Ein geräumiges Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Der Hausgemeinschaft stehen außerdem ein Außen-Fahrradstellplatz, ein Fahrradkeller und ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld in Höhe von 275,00 € teilt sich wie folgt auf:

- Umlagefähige Kosten: 103,00 €
- Nichtumlagefähige Kosten: 49,00 € zzgl. monatlichem Rücklagenanteil von 123,00 €

Es ist eine Fernwärmeheizung vorhanden. Die Heizkosten sind im Hausgeld nicht enthalten.

Damit Sie sich vorab einen ersten Eindruck dieser Immobilie verschaffen können, haben wir für Sie eine virtuelle Besichtigungstour erstellt:

<https://app.immviewer.com/portal/tour/2953250>

Haben Sie weiteres Interesse? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Lage



Der Stadtteil Hummelstein liegt ca. 2 km von der Nürnberger Innenstadt entfernt. Wer hier wohnt, benötigt kein Auto: Die U-Bahn-Haltestelle Maffeiplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe.

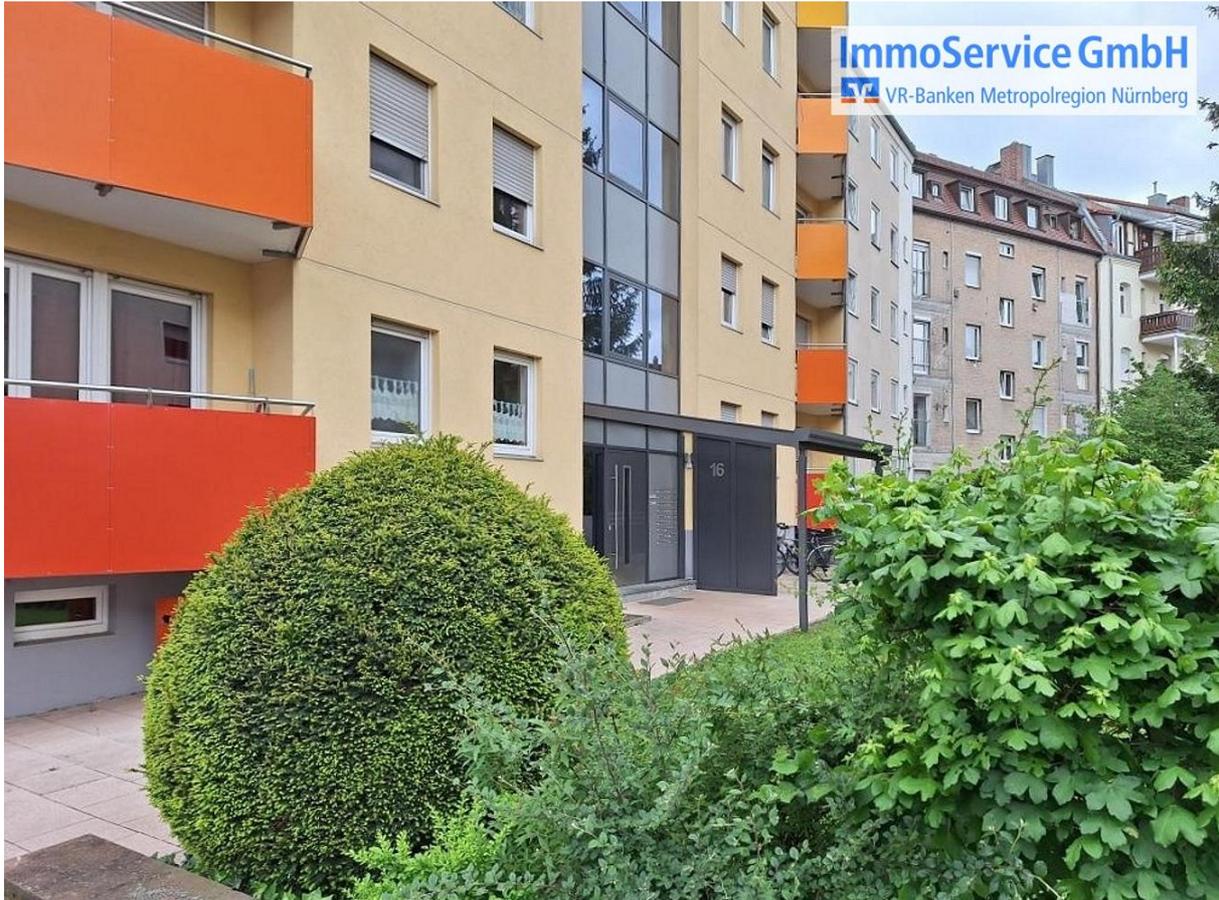
Trotz der direkten Stadtlage ist das Wohnhaus sehr ruhig gelegen, in einer Nebenstraße mit kaum Durchgangsverkehr.

Der Hummelsteiner Park und der Annapark sind als grüne Oasen mitten in der Stadt in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Zum Luitpoldhain gelangen Sie in rund 10 Minuten mit dem Fahrrad.

Schulen, Kindergärten und alle Geschäfte für den täglichen Bedarf finden Sie ebenfalls in kurzer fußläufiger Entfernung.








967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten


361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten


11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
 VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE
UND KOSTENLOS
WERT ERMITTELN.**





ImmoService GmbH

VR-Banken Metropolregion Nürnberg



2-ZIMMER-WOHNUNG MIT 2 BALKONEN,
N-HUMMELSTEIN, SKO 2731



Jetzt den QR Code scannen
und Rundgang anschauen

<https://app.immviewer.com/portal/tour/2953250>



Exposéplan, nicht maßstäblich

























