90478 Nürnberg

Wohnung mit Garage als Top- Kapitalanlage! Nürnberg - Dutzendteich



269.000 €
Kaufpreis

93,58 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93,58 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	3
Wohneinheiten	17

Zustand

Baujahr	1962

Preise & Kosten

Kaufpreis	269.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1962

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
Gruppennummer	9

Ausstattung

Bad		Küche	
Wanne	✓	Einbauküche	✓

Beschreibung

Die Wohnung:
- Geräumige Wohnung mit schönem Wohnflair
- Das Besondere: Garagen-Stellplatz im Hinterhof
- Aktuell an nette, zuverlässige Familie vermietet
- Gute Aufteilung mit viel Licht
- 3 Zimmer mit ca. 93,58 m² Wohnfläche
- Geräumiges Wohn- und Esszimmer mit großem Fenster-Element
- Balkon mit wunderbarem Ausblick ins Grüne und schöne Häuser
- Markise ermöglicht auch an sonnigen Tagen Wohlfühlatmosphäre
- Separater Kochbereich (Einbauküche im Eigentum des Mieters)
- 2 große Schlafzimmer
- Kompaktes Bad mit Tageslicht, Badewanne und Duschfunktion
- Separates WC
- Praktische Garderobenecke und Abstellraum im Flur gut integriert
- Bodenbeläge: überwiegend Laminat, Teppich im Eltern-Schlafen, PVC im Kochbereich
- Gas-Boiler für Warmwasser
- Alle Fenster mit Rollo
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Garagentor mit elektrischer Fernbedienung

Die Wohnanlage:
- Gut verwaltet: Heinloth Immobilienverwaltung GmbH, Nürnberg
- 17 Wohneinheiten - sehr gepflegter Zustand – Baujahr 1962
- Heizung: Kraft-Wärme-Kopplung mit Gas für Strom und Wärme – lt. Energieausweis mit geringem Verbrauch
- Durchgeführte Renovierungen:
- 2017: Umstellung auf Gasheizung
-2016: Garage: Boden, Anstrich, Elektrotor
- 2015: Fassade inkl. Wärmedämmung, Hauseingangstüre inkl. Gegensprechanlage und Briefkastenanlage, Eingangsbereich Garten inkl. Gartentüre
- 2007 Wohnungsfenster durch Eigentümer
- In Zukunft: Podest-Sanierung im Garagenhof (lt. Hausverwaltung aus Rücklagen geplant)

Energetische Werte:
- V, 89,8 kWh, KWK, fossil, Bj. 2019, Energieeffizienzklasse C

Kaufpreis Wohnung: 269.000,- EUR
Kaufpreis Garage: 19.000,- EUR
Kaufpreis gesamt: 288.000,- EUR

Fazit:
Wer eine Wohnung zur Kapitalanlage sucht, den Charme des Grundrisses erkennt sowie die wunderbare Lage schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Traumhaft gelegen – ruhig in zweiter Reihe direkt am Dutzendteich
- 90478 Nürnberg
- City-Wohnen und die große Natur vor der Haustür
- Volkspark Dutzendteich inklusive des Luitpoldhains als wunderbares Naherholungs- und

Grüngebiet
- Ca. 4 Gehminuten bis zur Bus-Haltestelle Dutzendteich
- Ca. 5 Gehminuten bis zur S-Bahn-Haltestelle Dutzendteich
- Ca. 15 Gehminuten bis zum Supermarkt, Bäckerei
- Ca. 20 Gehminuten zum Stadion- und 1. FCN-Freibad
- Bekannter Biergarten (Gutmann am Dutzendteich) um die Ecke
- Schnelle Wege in das Stadtzentrum sowie zur Autobahn-Auffahrt A9 Fischbach (ca. 8 Fahrminuten)

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:
Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr
Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr
Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.


KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

















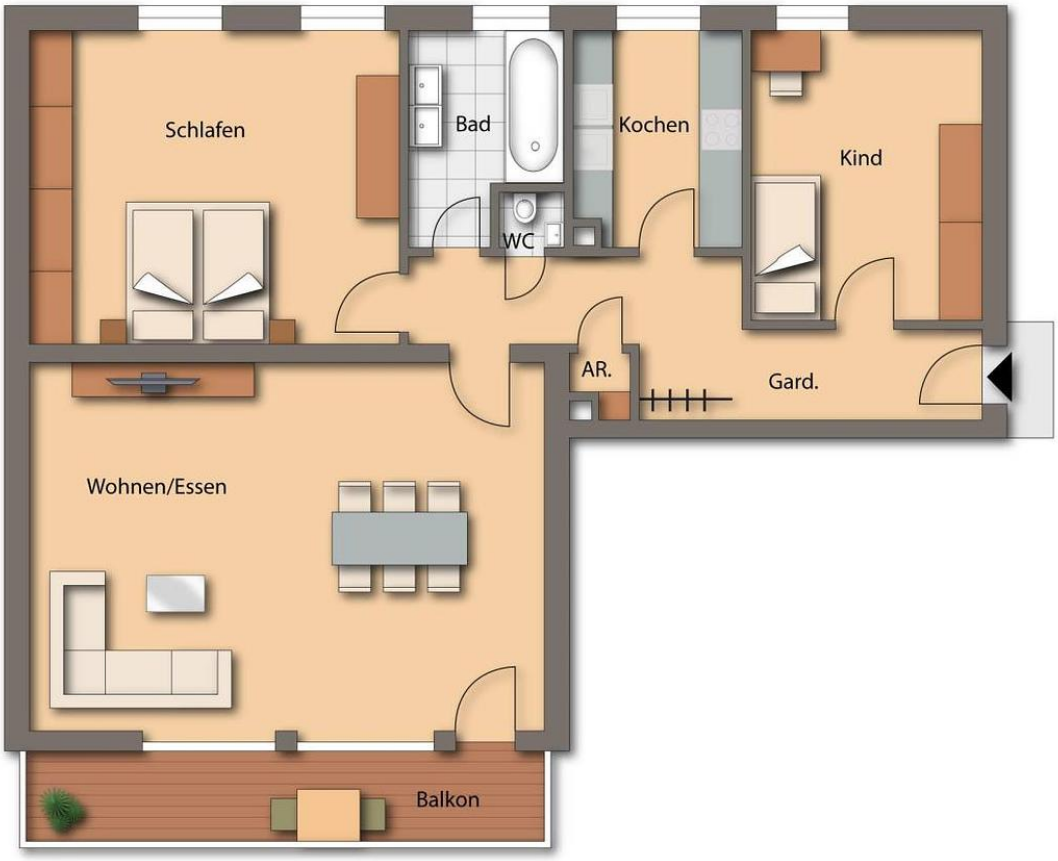











Schlafen
Bad
Kochen
Kind
WC
AR.
Gard.
Wohnen/Essen
Balkon