



90489 Nürnberg , Mittelfr

Wöhrd, Nähe Altstadt! Frei ab 1.1.27! Gepflegte 2-Zi.-ETW mit EBK, Südbalkon + Duplex-Parker!



255.000 €

Kaufpreis

68,26 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68,26 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2027
--------------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	255.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.02.2018
gültig bis	19.02.2028
Wertklasse	C
Baujahr (Haus)	1984
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	88,5



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Flur, Küche und Hauswirtschaftsraum einheitlich hell gefliest
- Einbauküche mit Holzfronten
- Küche mit Glasschiebefenster zum Wohnbereich
- Wohn- und Schlafzimmer helle Laminatböden
- Bad raumhoch weiß gefliest mit Badewanne und Handtuch-Heizkörper
- Waschbecken, WC und Armaturen 20026 erneuert
- Holztüren
- Holzfenster mit Rollläden
- Heizkörper im Schlafzimmer, Küche und Hauswirtschaftsraum wurden entfernt
- Beheizung mittels Fernwärme



Beschreibung

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 3. OG (Lift vorhanden) einer 1983 erbauten Wohnanlage mit insgesamt 22 Parteien. Zu den Vorzügen gehören die geräumige Aufteilung und der gepflegte Zustand. Die Wohnung wurde 2001 umfassend renoviert: Bad, Küche, Böden, Wände und Decken.

Der Schlafbereich und das Bad sind durch einen eigenen Flur vom Wohnbereich getrennt. Vom sonnigen Wohnzimmer, das mit drei Fenstern ausgestattet ist, besteht ein Zugang zum rund 8 m² großen Südbalkon. Ein zweiter Zugang besteht vom Schlafzimmer aus. Es steht ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, in dem die Waschmaschine untergebracht werden kann. Ursprünglich war der Raum als Gäste-WC genutzt und kann bei Bedarf wieder umgebaut werden.

Zum Eigentum gehört ein Duplexparker (unterer Platz) der sich im Innenhof befindet und im Kaufpreis enthalten ist. Die Nutzung des Stellplatzes ist derzeit nicht möglich, da das Blech erneuert werden muss (Kosten ca. 4.000,-- €).

Zudem gehört ein Kellerraum zur Wohnung. An gemeinschaftlichen Räumen stehen Fahrradkeller sowie Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Der Bezug ist ab Januar 2027 möglich.

Bei Interesse können Möbel aus dem Wohn- und Schlafzimmer unentgeltlich bleiben, ebenso die neuwertige Waschmaschine (April 2026). Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Lage

Gefragte Lage im Stadtteil Wöhrd am Rande der Altstadt und in unmittelbarer Nähe des Cramer-Klett-Parks. Aufgrund der zentrumsnahen Lage mit der hervorragenden Infrastruktur zählt Wöhrd zu den beliebten Wohnlagen. Altstadt, Pegnitzgrund und Wöhrder See sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Haltestelle.

Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 293,-- € ohne Heizkosten. Für den Duplex-Parker fallen monatlich 19,-- € an. Für Heizung und Warmwasser fallen derzeit 93,-- € monatlich an.























nicht zur Maßentnahme geeignet