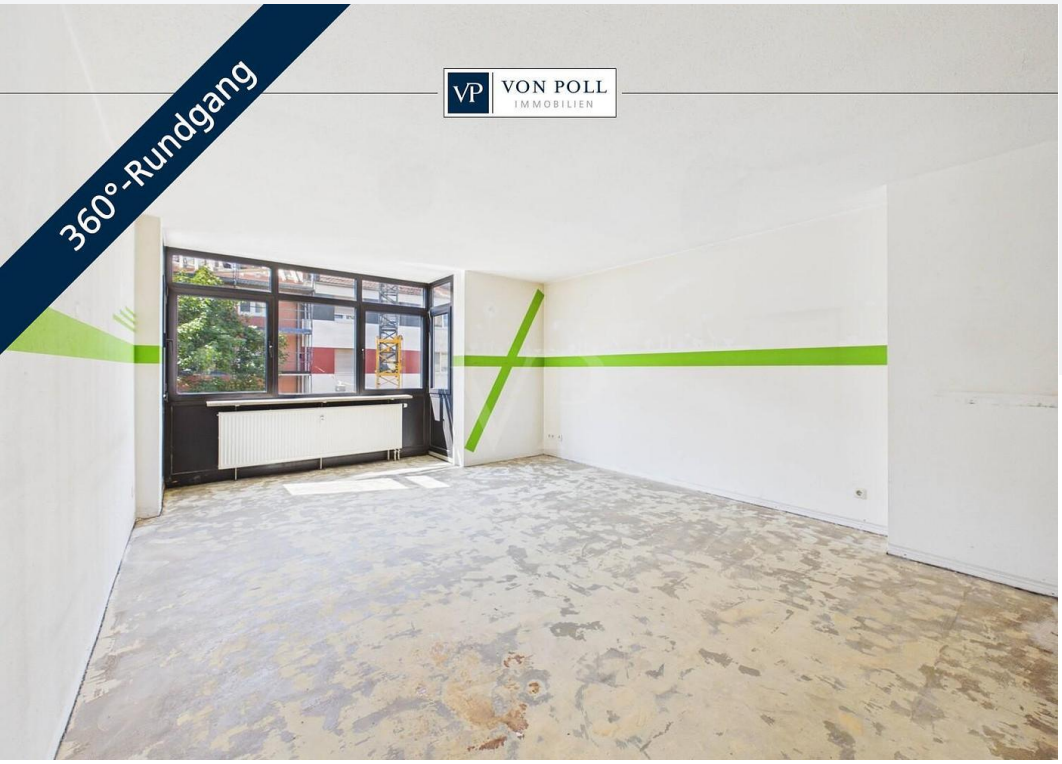
90478 Nürnberg

Rohdiamant mit Potenzial: Ruhiger Hof-Balkon, Aufzug & Duplex-Stellplatz!



199.000 €
Kaufpreis

60 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Tom Knöllinger
Tel.: 004991174899954
tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	279 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.07.2029
Baujahr (Haus)	1990
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	158.10

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bodenbelag

Estrich	✓
Fliesen	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- 2-Zimmer-Eigentumswohnung

- Ca. 61 m² Wohnfläche

- Baujahr 1990 in massiver Bauweise

- Gepflegtes 6-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Personenaufzug

- Durchdachter Grundriss mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich

- Große Fensterfront für viel Tageslicht im Wohnbereich

- Vom Schlafzimmer aus begehbarer Balkon ruhig zum Hinterhof ausgerichtet

- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne

- Renovierungsbedürftiger Zustand mit bereits begonnenen Arbeiten (Bodenbeläge teilweise entfernt)

- Doppelverglaste Aluminiumfenster

- Gas-Zentralheizung

- Eigenes Kellerabteil vorhanden

- Duplex-Stellplatz (Kauf verpflichtend, zzgl. 12.500 €)

- Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger mit Blick auf individuelles Gestaltungspotenzial

Beschreibung

Diese renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise aus dem Jahr 1990. Das Gebäude umfasst sechs Etagen und ist über einen Personenaufzug bequem erreichbar.

Der durchdachte Grundriss überzeugt mit einem großzügigen, offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der ein modernes Wohngefühl vermittelt. Die offene Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Fensterfront im Wohn- und Essbereich, die für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgt und den Raum mit viel Tageslicht durchflutet.

Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der ruhig zum Hinterhof ausgerichtet ist und einen angenehmen Rückzugsort zum Entspannen bietet. Das Badezimmer ist funktional mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet hervorragendes Potenzial für eine individuelle Modernisierung. Mit den Renovierungsarbeiten wurde bereits begonnen – die vorhandenen Bodenbeläge wurden teilweise entfernt. Dadurch können die neuen Eigentümer die Sanierung ohne aufwendige Vorarbeiten fortführen und die Ausstattung ganz nach ihren persönlichen Vorstellungen gestalten.

Zur Ausstattung gehören Aluminiumfenster mit Doppelverglasung, eine Gas-Zentralheizung sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Zur Wohnung gehört ein Duplex-Stellplatz, der verpflichtend mit erworben wird. Der Kaufpreis für den Stellplatz beträgt 12.500 € und ist zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung zu entrichten.

Diese Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage und überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss, den lichtdurchfluteten Wohnbereich, den ruhigen Balkon zum Hinterhof sowie das attraktive Potenzial, ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Eine ideale Gelegenheit für alle, die Wert auf eine gute Raumaufteilung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Lage

Im begehrten Nürnberger Stadtteil Glockenhof gelegen, verbindet diese Adresse urbane Dynamik mit der Nähe zu zentralen Knotenpunkten der Stadt. Die direkte Nachbarschaft zur Technischen Hochschule Nürnberg (TH Ohm) sowie die unmittelbare Nähe zum Business- und Wissenschaftsstandort rund um den Bahnhof Dürrenhof machen die Lage besonders attraktiv für Studierende, Young Professionals und Kapitalanleger. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Lokale sind bequem in unter fünf Gehminuten erreichbar.

Die Anbindung an den Nahverkehr könnte kaum praktischer sein: Über die fußläufig erreichbare S-Bahn-Station Dürrenhof sowie nahegelegene Straßenbahn- und Buslinien gelangen Sie in nur einer Station zum Hauptbahnhof und binnen zehn Minuten direkt in die historische Altstadt. Autofahrer schätzen die schnelle Erreichbarkeit der Regensburger Straße und des Südrings, von wo aus die Autobahnen A3, A6 und A9 rasch angefahren werden können.

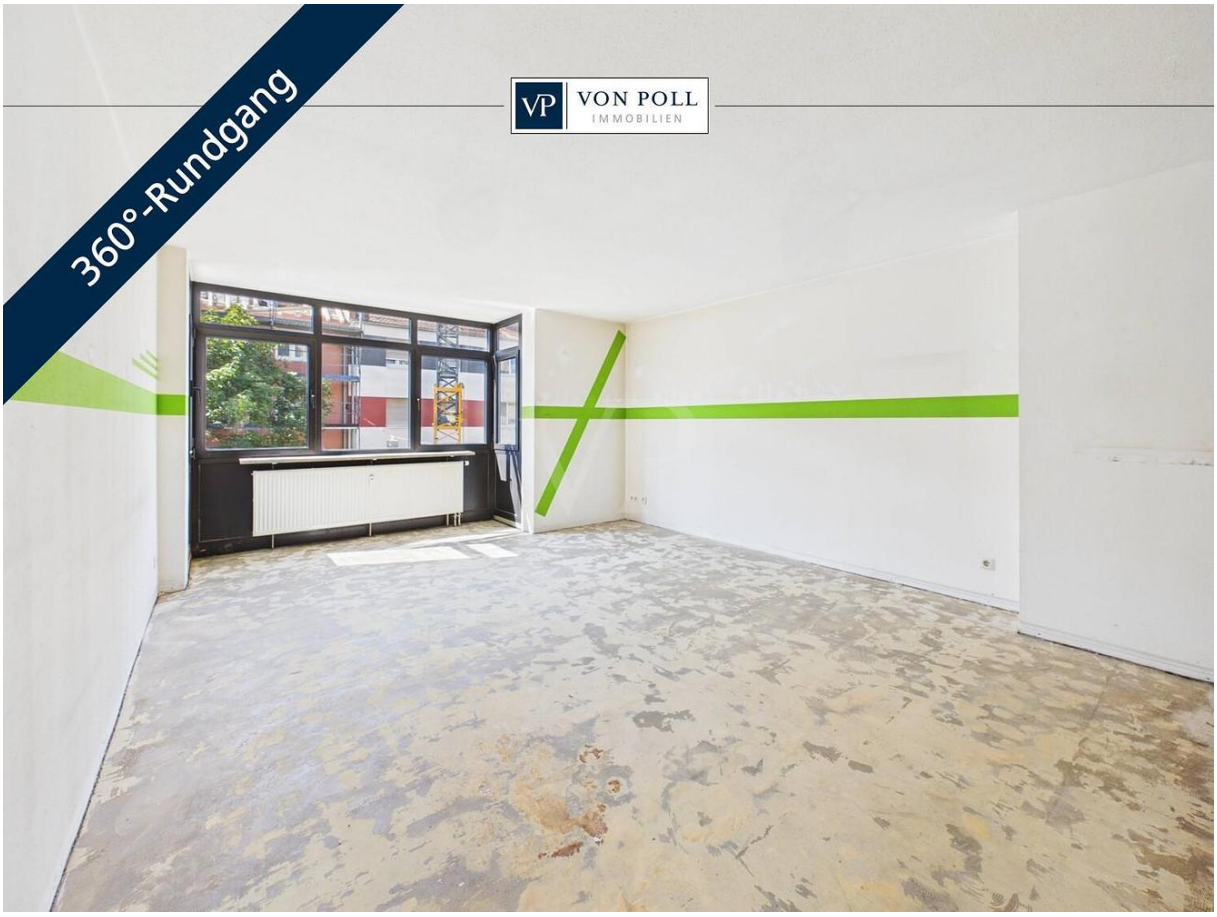
Für ein hohes Maß an Lebensqualität im Alltag sorgt das grüne Umfeld: Das beliebte Naherholungsgebiet Wöhrder Wiese und der Wöhrder See sind in knapp zehn Gehminuten erreicht und bieten ideale Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren oder Entspannen am Wasser. Auch der Luitpoldhain liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

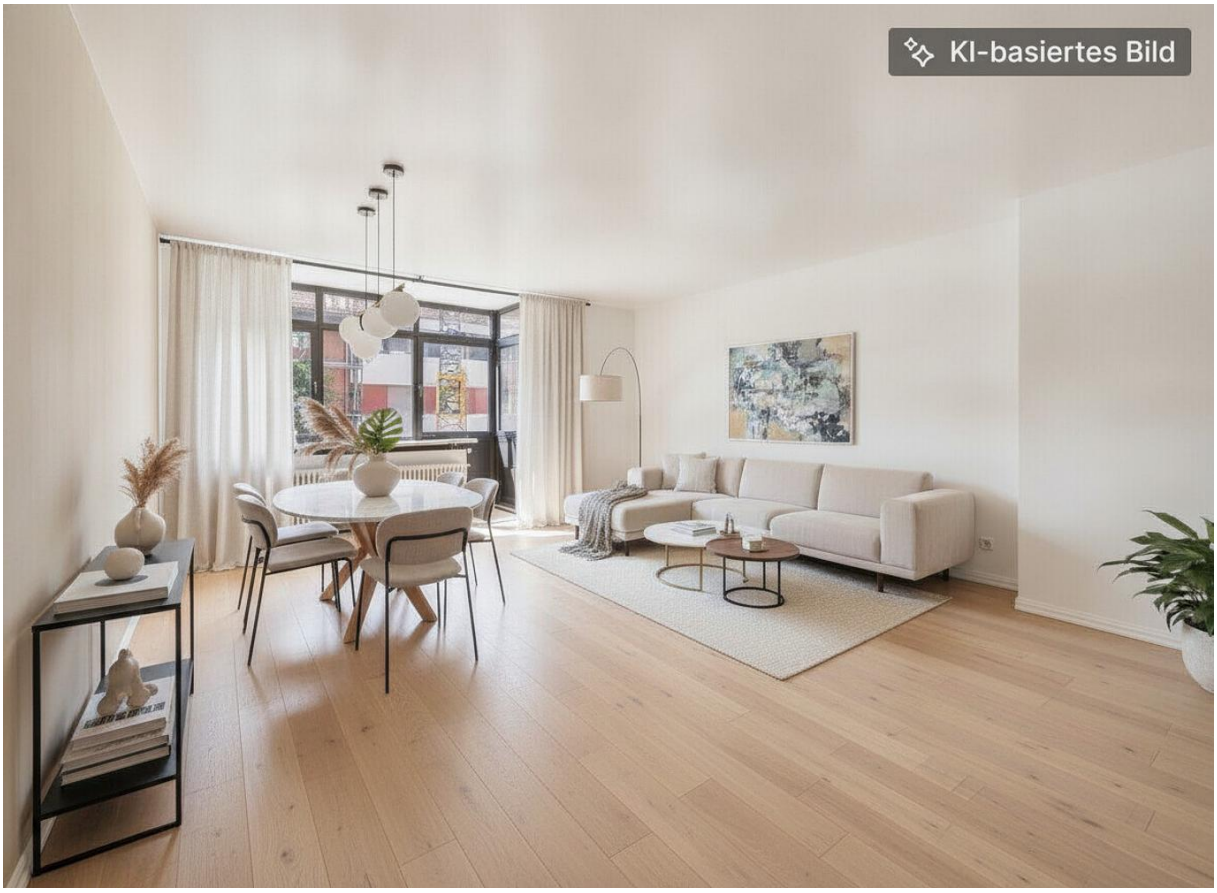
Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


360°-Rundgang
VON POLL IMMOBILIEN


KI-basiertes Bild

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

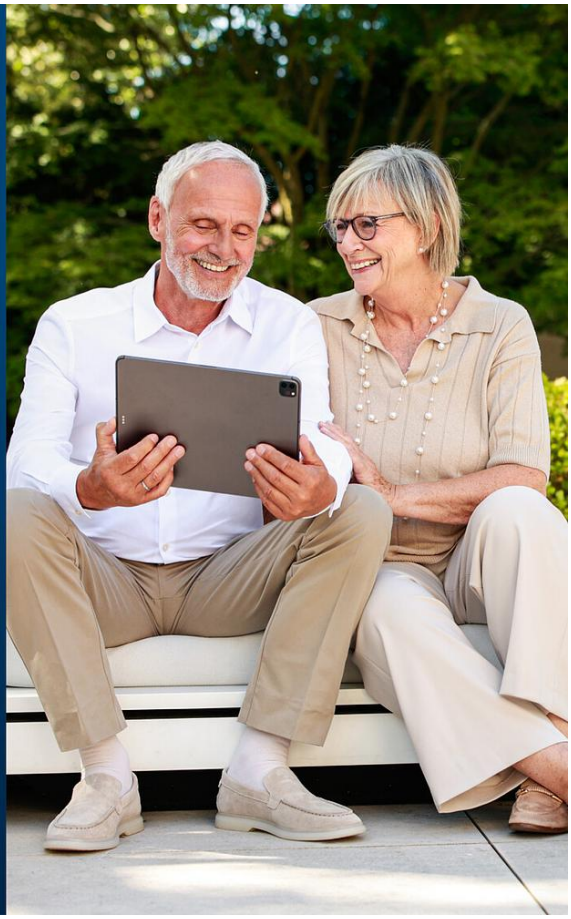
VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren