



90409 Nürnberg

Stilvolle 4-Zimmer-Altbau-Etagenwohnung im Nürnberger-Nordwesten nahe Mercado



319.000 €

Kaufpreis

99,21 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99,21 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,21 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Nebenkosten	210 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	28.08.2024
gültig bis	28.08.2034
Baujahr (Haus)	1910
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	95.6
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1910
letzte Modernisierung	2013
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte Altbauwohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Nürnberg.

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, eine großzügige Küche mit Essplatzmöglichkeit und direktem Zugang zum Balkon, ein innenliegendes Badezimmer mit Duschwanne sowie ein separates Gäste-WC mit Fenster.

Die Wohnfläche beträgt ca. 99,21 m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte, sowie einer WG-Vermietung mit großzügiger Zimmeraufteilung.

Ein besonderes Highlight ist der nach Westen ausgerichtete Balkon mit ca. 4,21 m², der vom Küchenbereich aus zugänglich ist und zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung. Die funktionsfähige Therme der Marke Vaillant (Baujahr 2013) ist in Betrieb.

Die Wohnung wurde frisch gestrichen und mit einem neuen Laminatboden ausgestattet, sodass sie sich in einem gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand präsentiert. Badezimmer und Küche entsprechen jedoch noch nicht den heutigen Qualitäts- und Ausstattungsansprüchen und bieten Potenzial für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die doppelt verglasten Kunststofffenster wurden in den frühen 1990er Jahren erneuert. Typische Altbautüren mit historischen Stockzargen sind noch vorhanden und verleihen der Wohnung ihren klassischen Charme. Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Wohnlage im Nürnberger Nordwesten, in unmittelbarer Nähe zum Mercado Einkaufszentrum, und eignet sich ideal für kleine Familien, Senioren oder Tierliebhaber.

Ein attraktives Angebot für alle, die eine geräumige Altbauwohnung mit Balkon und Entwicklungspotenzial in zentraler Lage suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer zentralen Wohnlage in der "Äußeren Bayreuther Straße" in Nürnberg. Die nächste U-Bahn Haltestelle (Schoppershof) ist nur 4 Gehminuten entfernt und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Bushaltestelle (N1) hält direkt vor der Haustüre und schafft weitere öffentliche Anbindungsmöglichkeiten. Der Nürnberger Albrecht-Dürer-Flughafen ist in 12 Fahrminuten zu erreichen.

Die Stadt Nürnberg bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles Angebot. Der Nürnberger-Stadtpark sowie der Rechenbergpark befindet sich in unmittelbarer Umgebung. und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Umgebung vorhanden.

Insgesamt bietet die Lage eine gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.





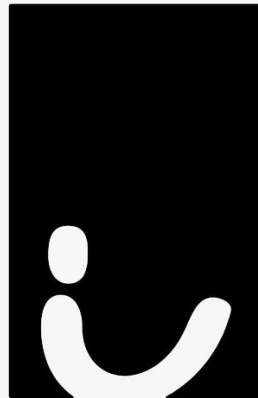








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



LEGENDE

- 01 Flur - 9,60 m²
- 02 WC - 3,59 m²
- 03 Küche - 14,44 m²
- 04 Zimmer 1 - 12,99 m²
- 05 Bad - 3,73 m²
- 06 Zimmer 2 - 18,03 m²
- 07 Zimmer 3 - 16,40 m²
- 08 Zimmer 4 - 18,32 m²
- 09 Balkon - 4,21 m²
½ = 2,10 m²