



## 90489 Nürnberg

Nähe Wöhrder Wiese! Zur Anlage! Vermietete 2-Zi.-ETW mit Loggia + TG-Duplexparker!



**185.000 €**

Kaufpreis

**55 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggia	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	185.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.05.2018
gültig bis	08.05.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	144
Wertklasse	E
Baujahr (Haus)	1975



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Dachboden	✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr:

- Wände, Rauhfaser weiß gestrichen
- Wohn-/Esszimmer und Flur Laminatboden
- Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- Loggia zum Innenhof
- Schlafzimmer (1 Fenster wurde erneuert) Teppichboden
- Einbauküche
- Bad mit Badewanne, Originalzustand
- Abstellraum PVC-Boden
- Öl-Zentralheizung



## Beschreibung

---

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 2. OG einer 1975 erstellten Wohnanlage, ein Lift ist vorhanden. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> und bietet eine effektive Aufteilung. Die Loggia liegt zum weitläufigen, grünen Innenhof. In der Wohnanlage sind in den kommenden Jahren größere, energetische Sanierungen geplant.

Zum Eigentum gehört ein Tiefgaragen-Duplexparker (unterer Platz). Zudem ein Bodenabteil.

Die Wohnung ist seit dem 01.01.2005 an die jetzigen Mieter vermietet. Der Tiefgaragenstellplatz ist nicht vermietet.

Auf Wunsch der Mieterin veröffentlichen wir keine Innenbilder. Eine Innenbesichtigung ist nach Vereinbarung möglich.

## Lage

---

Ein großer Vorteil ist die gefragte Lage in unmittelbarer Nähe zur Wöhrder Wiese und Altstadt. Die U-Bahn- und Straßenbahnhaltstellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

## Sonstige Angaben

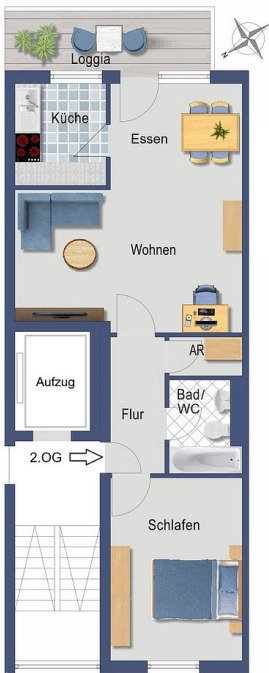
---

Die monatliche Nettomiete beträgt 494,50 €, die Nebenkostenvorauszahlung 217,-- € inklusive Heizkosten. Die Miete wurde zuletzt zum 01.04.2025 um 15 % erhöht.

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 309,-- €, Darin enthalten sind rund 109,-- € nicht umlagefähige Nebenkosten.







nicht zur Maßentnahme geeignet