

**90459 Nürnberg**

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Nürnberg

**199.000 €**

Kaufpreis

67 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner**

Mehrdad Younesi
Tel.: 004917680758015
mehrdad.younesi@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

Zustand

Baujahr	1910
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	334 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1910
----------------	------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis
Art: Verbrauchsausweis
Gültig bis: 11.11.2027
Endenergieverbrauch: 151,5 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis: Etwa 1910 Umbau 1983
Baujahr Wärmeerzeuger: 2015
Wesentlicher Energieträger: Erdgas E
Effizienzklasse: E

Objekt auf einen Blick

Wohnfläche: ca. 67 m²
Zimmer: 3
Etage: Erdgeschoss
Baujahr: ca. 1910
Umbau: 1983
Boden: Parkett in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer
Fliesen in Küche, Bad, Flur und WC
Küche: Einbauküche
Bad: Waschmaschinenanschluss
WC: separat
Zusätzlich: kleiner Abstellraum und Kellerabteil



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in der Wendlerstraße, 90459 Nürnberg, mit einer Wohnfläche von ca. 67 m².

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1910, das im Jahr 1983 umgebaut wurde. Die Wohnung bietet eine praktische Raumaufteilung und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit Parkettboden ausgestattet und vermitteln eine angenehme, wohnliche Atmosphäre.

Küche, Bad, Flur und WC verfügen über Fliesenböden. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Im Badezimmer befindet sich ein Waschmaschinenanschluss.

Zur Wohnung gehören außerdem ein kleiner Abstellraum sowie ein Kellerabteil, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Eine interessante Immobilie für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die eine gut aufgeteilte Wohnung in Nürnberg suchen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Nürnberger Südstadt im Stadtteil Galgenhof, in zentraler und verkehrsgünstiger Lage. Die Südstadt zeichnet sich durch ihre innerstädtische Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Nürnberger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind schnell erreichbar.

Durch die gute Anbindung an Bus, Straßenbahn und U-Bahn sind sowohl die Innenstadt als auch weitere Stadtteile bequem erreichbar. Damit bietet die Lage insbesondere für Berufstätige, Paare und Familien eine attraktive Kombination aus zentralem Wohnen und guter Infrastruktur.

Die zentrale Lage macht die Wohnung zudem für Kapitalanleger interessant, da die Nürnberger Südstadt aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt und der vorhandenen Infrastruktur zu den nachgefragten innerstädtischen Wohnlagen zählt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 151.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine



Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



RE/MAX Immobilien
Herzogentor







RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach











GRUNDRISS MIT MAßEN UND FLÄCHEN



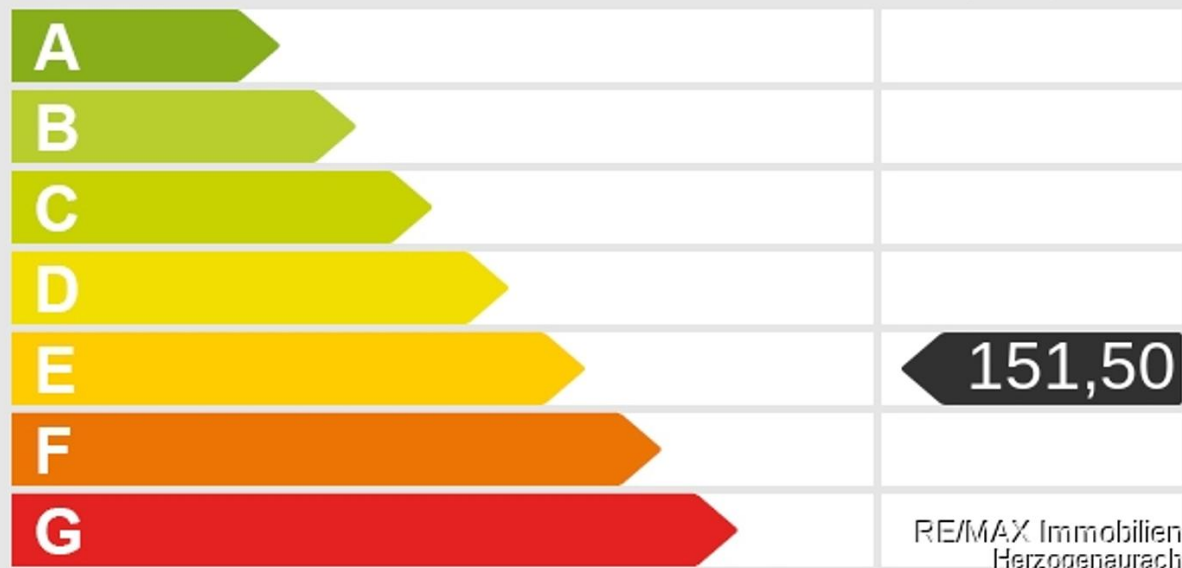
RAUMFLÄCHEN	
Küche	12,4 m²
Flur	9,4 m²
Wohnzimmer	17,9 m²
Kind	12,3 m²
Eltern	13,3 m²
Bad	4,5 m²
Gesamt	69,8 m²

MAßE (in cm)	
144	Eingangsbereich – Wandabschnitt
465	Wohnzimmer – Breite
407	Küche – Breite
238	Küche – Tiefe
385	Wohnzimmer – Tiefe
487	Flur – Länge
270	Flur – Breite (innen)
95	Türbreite Bad (innen)
287	Kind – Tiefe
288	Eltern – Tiefe
289	Kind – Breite
88	Bad – Breite
169	Bad – Tiefe
462	Eltern – Breite

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

