



90443 Nürnberg

Handwerker aufgepasst! Renovierungsbedürftige 2 Zimmer DG-Wohnung mit Balkon in N-Steinbühl



160.000 €

Kaufpreis

49,03 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Klaus Meier

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.co
m

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49,03 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,6 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	160.000 €
Hausgeld	359 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.11.2027
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	166.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist dem Baujahr entsprechend ausgestattet und stark renovierungsbedürftig.

Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Das Badezimmer (innenliegend) ist raumhoch gefliest.

Im Wohnzimmer wurde der Bodenbelag entfernt, in Flur und Schlafzimmer sind noch alte Teppichböden verlegt, die erneuerungsbedürftig sind. Im Bad sind Bodenfliesen, in der Küche Laminat verlegt.



Beschreibung

HANDWERKER UND IMMOBILIENPROFIS AUFGEPASST!

Stark renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Multiparkerstellplatz in Nürnberg-Steinbühl.

Die Wohnung befindet sich im 5. OG eines 1984 errichteten Mehrfamilienhauses und verfügt über einen zeitgemäßen Grundriss. Über den Flur sind alle Räume erschlossen. Das Wohnzimmer ist nach Westen ausgerichtet und hat direkten Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer ist nach Südosten ausgerichtet und bietet durch eine große Dachgaube ausreichend Platz. Kochgelegenheit in der kleinen Küche. Im geräumigen Bad befinden sich Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss. Im Flur ist ein praktischer Einbauschränk eingebaut.

Balkone, Heizanlage, Multiparker und Straßenfassade wurden erst kürzlich modernisiert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerersatzraum im Erdgeschoss.

Lage

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohneinheiten befindet sich im Innenstadtgürtel im Stadtteil Steinbühl, Nähe Landgrabenstraße.

Personenaufzug ist vorhanden (modernisiert 2011).

Naheliegende Haltestellen mehrerer Tramlinien (4, 6, 10 und 11) und Buslinien, zeigen die hervorragende Verkehrsanbindung auf. Der S-Bahnhof Steinbühl ist ca. 650 m entfernt. Die Autobahn A73 mit Anschluss an die überregionalen Autobahnen A3, A6 und A9 liegt nur ca. 2 Fahrminuten entfernt.

Ins Zentrum der Innenstadt sind es ca. 1,8 km.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

In der Nachbarschaft befinden sich vornehmlich Mehrfamilienhäuser.

Sonstige Angaben

Renovierungsarbeiten an Fenstern (Erneuerung), Innentüren, Bodenbelägen (teilweise Erneuerung) sowie Neuanstrich/Reparaturen an Decken, Heizkörpern und Innenwänden sind erforderlich.

Von der Hausgemeinschaft ist die Erneuerung der Steigleitungen (Wasser) in Planung. Ausführung voraussichtlich 2026.

Die Wohnung steht seit kurzer Zeit leer.

Hausmeisterservice vorhanden.

Auf einen möglichen Mieter sind lt. aktuellem Wirtschaftsplan derzeit ca. Euro 242,00 mtl. als Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizung umlegbar.

Zuführung zur Rücklage derzeit monatlich ca. Euro 131,00 zusätzlich zum Hausgeld.



Erhaltungsrücklagen (Stand 31.12.2024) in Höhe von ca. Euro 36.300,00 für das Objekt sind vorhanden. Anteilig auf das Objekt entspricht dies ca. Euro 3.070,00.















Exposéplan, nicht maßstäblich

