



## 90491 Nürnberg

# Charmante Dachgeschosswohnung mit Galerie und Tiefgaragenstellplatz in St. Jobst



**250.000 €**

Kaufpreis

**66,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

### Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnfläche   | 66,4 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                   |
| Schlafzimmer | 1                   |
| Badezimmer   | 1                   |
| Stellplätze  | 1                   |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 250.000 € |
| Hausgeld            | 317,07 €  |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |
| X-fache             | 24,51     |
| Nettorendite        | 4,08 %    |
| Mieteinnahmen soll  | 10.200 €  |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 13.07.2018  |
| gültig bis                | 12.07.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1995        |
| Primär-Energieträger      | Fernwärme   |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 91,10       |

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1995     |
| letzte Modernisierung | 2002     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum            | ✓        |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuierung

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel



## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit Lift aus dem Jahr 1995. Die Wohnanlage wird über Fernwärme versorgt und vermittelt einen gepflegten und soliden Gesamteindruck.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 55,54 m<sup>2</sup> und wird durch eine zusätzliche Emporenfläche von ca. 10,86 m<sup>2</sup> ergänzt, ein Highlight, die über eine Wendeltreppe erreichbar ist und sich harmonisch zum darunterliegenden Wohnbereich öffnet. Dadurch entsteht ein großzügiges und interessantes Raumgefühl.

Der Wohn- und Schlafbereich ist mit Laminatboden aus dem Jahr 2002 ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein großzügiges Abstellzimmer, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Küche ist weiß gefliest und bietet Raum für die individuelle Gestaltung. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden – die Wohnung wurde bereits vollständig geräumt und kann somit nach eigenen Vorstellungen eingerichtet werden.

Die vorhandenen Holz-Isolierglasfenster mit 2-facher Verglasung stammen aus dem Baujahr. Auch die Elektroinstallation entspricht im Wesentlichen dem Baujahr; ein FI-Schutzschalter ist vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein eigenes Kellerabteil.

Die Wohnung ist frei und kurzfristig verfügbar und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Jobst und überzeugt durch ihre hervorragende Kombination aus Zentrumsnähe, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Ein neu eröffneter EDEKA-Markt in unmittelbarer Nähe sorgt für eine komfortable Nahversorgung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäckereien und gastronomische Angebote sind ebenfalls schnell erreichbar.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie zügig in die Nürnberger Innenstadt und zu weiteren Zielen im Stadtgebiet. Gleichzeitig bieten der nahegelegene Wöhrder See sowie die Grün- und Waldgebiete Richtung Erlenstegen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging und Fahrradtouren.

Eine attraktive Wohnlage, die urbanes Leben und naturnahe Erholung ideal miteinander verbindet.





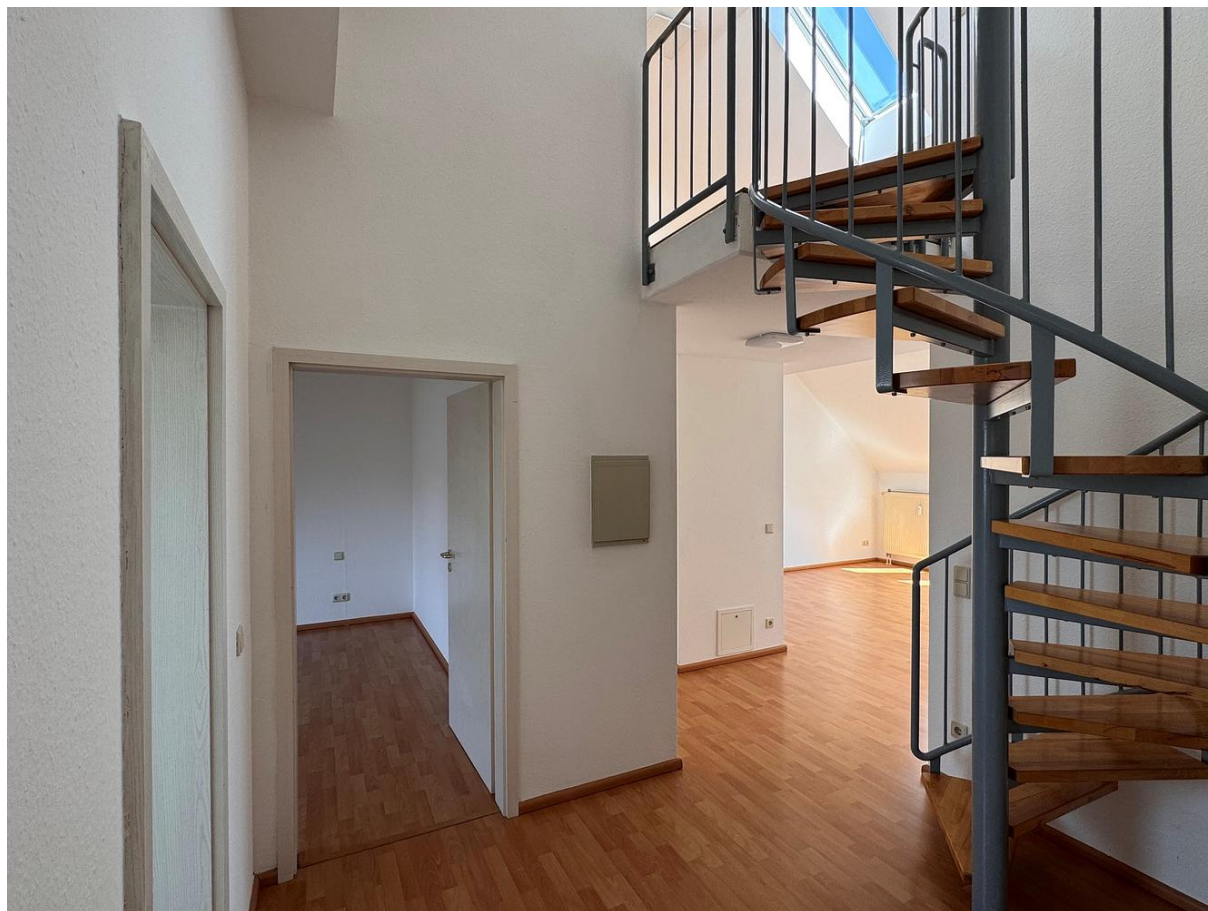


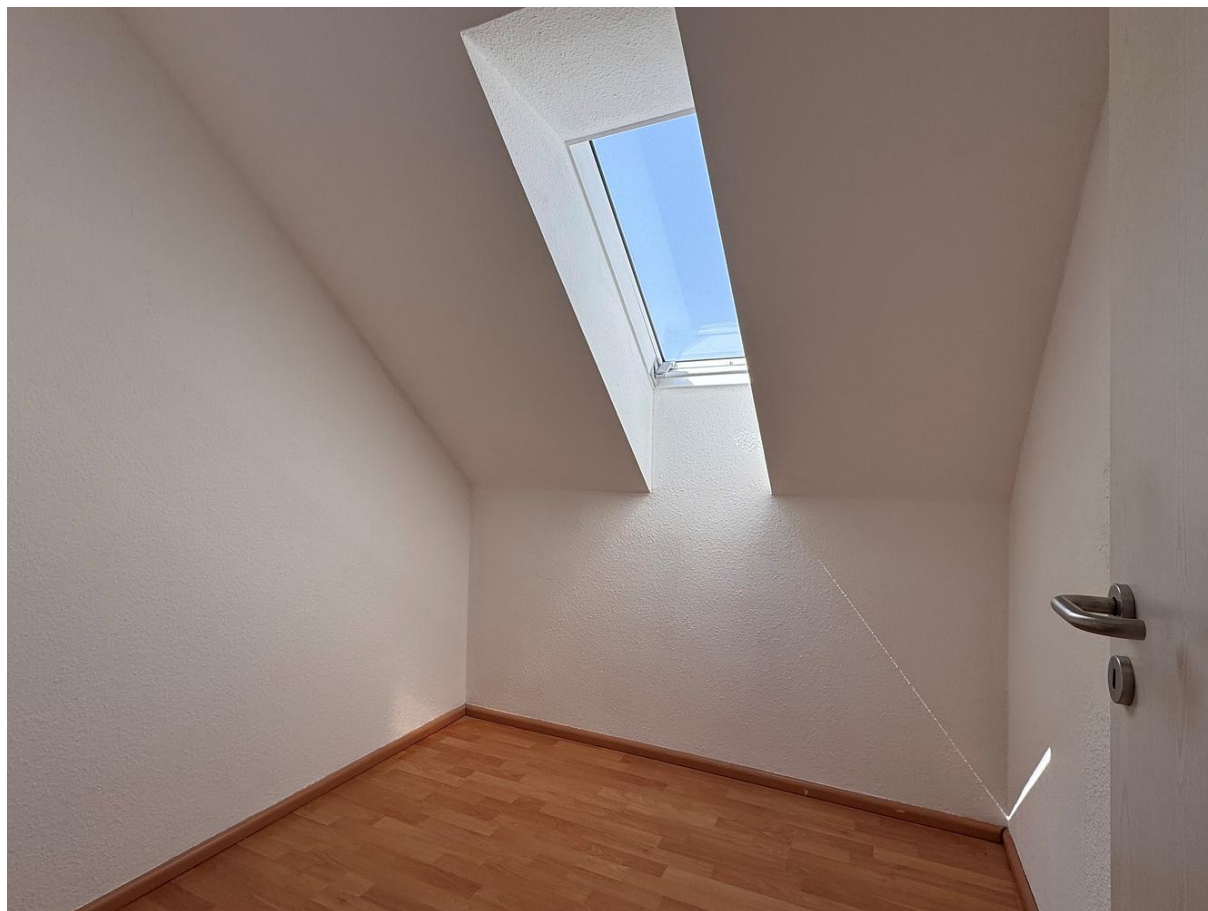














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

