90429 Nürnberg

3-Zimmer-Wohnung in Nürnberg-Kleinweidenmühle

298.000 €
Kaufpreis

71 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Clarissa Sonnleithner
Tel.: 0911 230-1731
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Hausgeld	270 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.08.2018
gültig bis	20.08.2028
Baujahr (Haus)	1958
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	159,58
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Ofen	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

- Baujahr ca. 1958
- ca. 71 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2. Obergeschoss ohne Aufzug
- Tageslichtbad mit Badewanne und Gastherme für Warmwasseraufbereitung
- Gaseinzelofen im Wohnzimmer (1984)
- keine Beheizungsmöglichkeiten aktuell in den Schlafzimmern
- 2 Balkone (Ost- und Westausrichtung)
- Dachboden- und Kellerabteil
- Kunststofffenster (2006)

Beschreibung

Diese ca. 71 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Baujahr ca. 1958. Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihren klassischen Grundriss, zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen und die angenehme Innenhoflage.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flur, von dem aus die einzelnen Räume erreichbar sind. Auf der linken Seite befindet sich das Tageslichtbad mit Badewanne. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gastherme.

Vom Flur aus gelangt man rechts in das Kinderzimmer, sowie geradeaus in das Schlafzimmer. Das Schlafzimmer bietet zudem Zugang, zu einem nach Osten ausgerichteten Balkon, der sich besonders für einen sonnigen Start in den Tag eignet.

Auf der linken Seite des Flurs befindet sich das Wohnzimmer. Dieses ist nach Westen ausgerichtet und verfügt über einen direkten Zugang zum zweiten Balkon mit Blick in den Innenhof. Hier lässt sich insbesondere die Abendsonne genießen. Direkt neben dem Badezimmer liegt die Küche.

Die Wohnung wird derzeit über einen Einzelofen im Wohnzimmer beheizt. In den weiteren Räumen sind zwar Gasanschlüsse vorhanden, jedoch keine Öfen installiert.

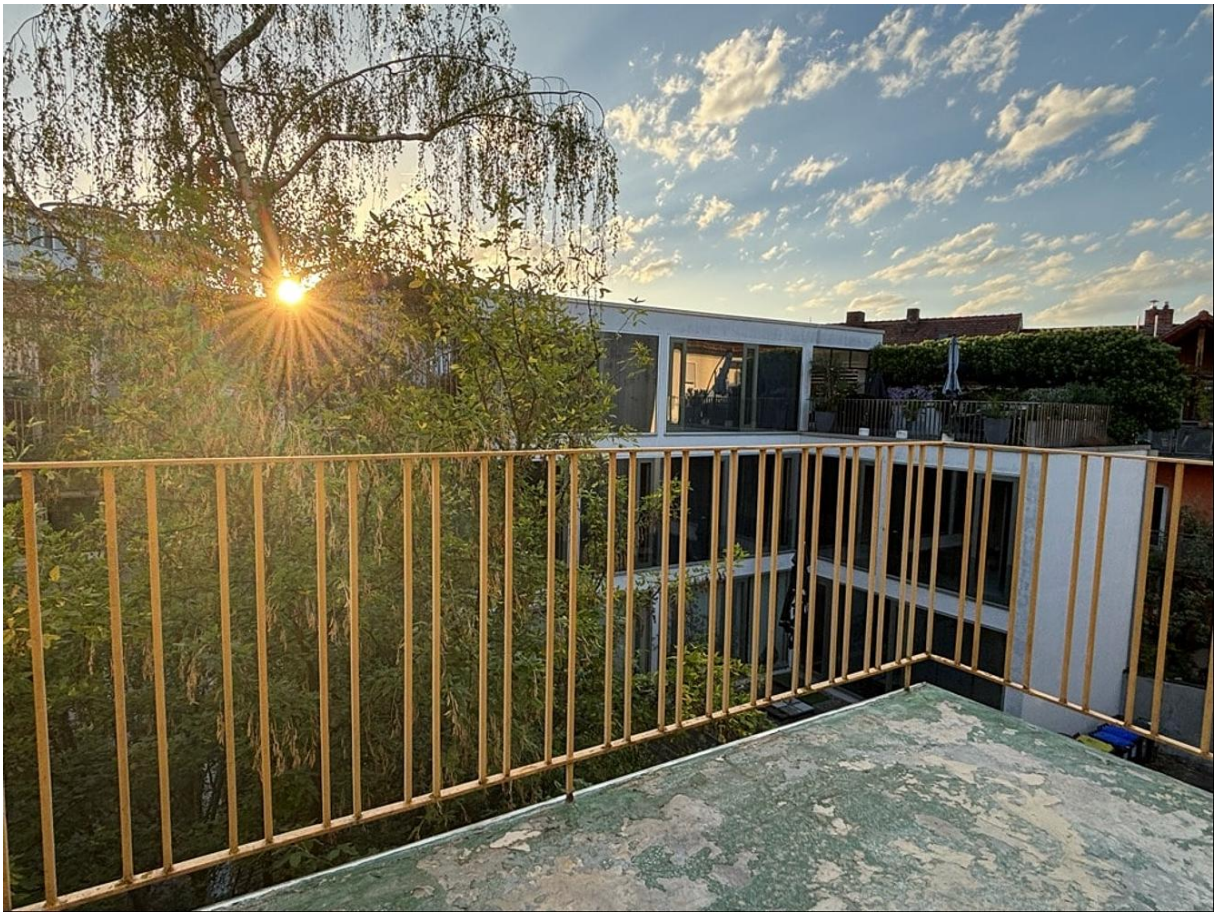
Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil und bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Kombination aus drei gut geschnittenen Zimmern, zwei Balkonen und der ruhigen Innenhofausrichtung macht die Wohnung zu einer interessanten Immobilie für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Lage

Das Objekt liegt in der Kleinweidenmühle, einem beliebten zentrumsnahen Stadtteil von Nürnberg, unmittelbar am Rosenaupark. Von hieraus sind Sie schnell in der Innenstadt sowie den Pegnitzwiesen oder der Hallerwiese. Ob Joggen, Radfahren, in der Sonne faulenzen oder eine Abkühlung im nahegelegenen Westbad – für jeden ist etwas dabei. Vor Ort finden Sie eine exzellente Infrastruktur mit vielfältigen Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche kleine Cafés und ausgesuchte Gastronomie, ein großes Angebot an Schulen und Kindergärten sowie eine gute Verkehrsanbindung.

ALTPAPIER



ALTPAPIER

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

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020
MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg