90408 Nürnberg

Helle 3-Zimmer-Wohnung in Top Lage mit Blick auf die Nürnberger Kaiserburg



259.000 €
Kaufpreis

70 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Luciano Scherner
Tel.: 0171 1283033
luciano.scherner@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Kaltmiete	1.390 €
Warmmiete	1.810 €
Hausgeld	212 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.08.2018
gültig bis	08.08.2028
Baujahr (Haus)	1955
Endenergiebedarf	116.2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und empfängt ihre Bewohner mit einer hellen, freundlichen Wohnatmosphäre. Der großzügige Flur verbindet die einzelnen Räume miteinander und sorgt für eine angenehme Aufteilung. Ein besonderes Highlight ist der Ausblick auf die Nürnberger Burg, der der Wohnung einen ganz besonderen Bezug zur Stadt verleiht.

Das Herzstück der Wohnung bildet das gemütliche Wohnzimmer. Das große Fenster sorgt für einen angenehmen Tageslichteinfall und schafft eine freundliche Atmosphäre. Der Raum bietet ausreichend Platz für eine großzügige Sofalandschaft sowie einen zusätzlichen Sitzbereich und lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten.

Auch das Schlafzimmer präsentiert sich hell und einladend. Ein großes Fenster sorgen für viel Tageslicht, während der geradlinige Grundriss eine praktische Einrichtung mit Doppelbett und zusätzlichem Stauraum ermöglicht. Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und eignet sich flexibel als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder weiteres Schlafzimmer.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet neben Arbeits- und Stauraumflächen auch Platz für einen kleinen Essbereich. Zur vorhandenen Ausstattung gehören ein Siemens-Herd, ein Liebherr-Kühlschrank sowie eine Beko-Waschmaschine. Dadurch ist die Küche bereits mit wichtigen Geräten ausgestattet und bietet eine praktische Grundlage für den Alltag.

Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Helle Fliesen unterstreichen den freundlichen Gesamteindruck. Das Fenster sorgt für natürliches Tageslicht und eine angenehme Belüftungsmöglichkeit.

Ein weiterer Pluspunkt ist die nahezu neuwertige Therme aus dem Jahr 2021. Darüber hinaus wurden Dach und Fassade im Jahr 2023 erneuert. Auch das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem guten und gepflegten Gesamtzustand.

Die Wohnung ist bis zum 15.01.2027 befristet vermietet. Damit bietet sich für Interessenten eine zeitlich klar definierte Perspektive für eine mögliche spätere Eigennutzung. Für Kapitalanleger ist das bestehende Mietverhältnis ebenfalls ein relevanter Aspekt bei der Kaufentscheidung.

Ergänzend zur Wohnung steht eine Einzelgarage zum Kaufpreis von 28.000 € zur Verfügung. Die Garage ist aktuell für 120 € monatlich vermietet und bietet damit einen sofortigen laufenden Ertrag.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Vorzüge dieser Wohnung persönlich. Weitere Details zur Immobilie erläutern wir Ihnen gerne im Gespräch.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten und gewachsenen Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Gärten hinter der Veste, nördlich der historischen Altstadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme innerstädtische Wohnatmosphäre, eine gewachsene Bebauung und kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Lebens aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In der näheren Umgebung verkehren die Buslinien 37, 46 und 47. Über die nahegelegene U-Bahn-Station Kaulbachplatz besteht zudem Anschluss an die U3, wodurch die Nürnberger Innenstadt und weitere Stadtteile schnell und bequem erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie

gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Nürnberger Altstadt ist schnell erreichbar. Gleichzeitig bieten der nahegelegene Stadtpark und die großzügigen Grünanlagen des Stadtteils Möglichkeiten zur Erholung und für Spaziergänge.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht den Standort besonders attraktiv für alle, die kurze Wege und urbanes Wohnen miteinander verbinden möchten.


IMMOsmile
HELLE 3-ZIMMER-WOHNUNG
in Top Lage mit Blick auf die Nürnberger Kaiserburg













IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



www.immo-smile.de