



## 90419 Nürnberg

freie 3-4-Zi-Whg in ruhiger Lage mit Balkon, ohne Käuferprovision



**249.000 €**

Kaufpreis

**67 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ihre Immobilienmakler**

Maïke Gömmel

Tel.: 0911/3773725

[anfragen@woge-immobilien.de](mailto:anfragen@woge-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	19.12.2023
gültig bis	19.12.2033
Baujahr (Haus)	1927
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	141,8
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	×
Innen-Courtage	7,14% €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Gruppennummer	1

### Zustand

Baujahr	1927
---------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- das Haus wurde in den 80-igern saniert mit Zentralheizung, Duschbädern, Elektro-Steigleitung und Kunststoff-Iso-Fenstern
- die Gaszentralheizung wurde 2018 mit Brennwerttechnik erneuert
- zentrale Warmwasserversorgung
- Kabelanschluß
- Haustür und Treppenhaus wurden 2005 erneuert



## Beschreibung

Die helle Wohnung befindet sich im 4. OG (ohne Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Aufteilung:

- Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Zimmer (eins davon ist kleiner, ideal z.B. für Homeoffice geeignet), Flur, Küche mit Ausgang zum Balkon, Bad mit Dusche, sep. WC, Kellerabteil
- alle 4 Zimmer sind vom Flur aus erreichbar; daher ist die Wohnung auch gut als WG geeignet
- Wohn- und Schlafzimmer sind aktuell durch einen Rundbogen verbunden, aber man kann sie auch komplett trennen

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und eignet sich somit sowohl zur Eigennutzung, als auch zur soliden Kapitalanlage.

Das Haus war bisher in Eigenverwaltung durch den Eigentümer, wird aber in Zukunft an eine WEG-Hausverwaltung übergeben, die dann die Abrechnungen, Wirtschaftspläne etc. erstellt.

## Lage

- ruhig gelegen im beliebten Stadtteil Nürnberg St.-Johannis
- Bus, Straßen- und U-Bahn sind alle bequem per Fuß erreichbar
- in der Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und das Nordklinikum, die Pegnitzauen und vieles mehr

## Sonstige Angaben

Käuferprovision: keine.

Unser Angebot erfolgt gemäss der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Mehr Objekte finden Sie auf unserer Homepage [www.woge-immobilien.de](http://www.woge-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

Möchten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Sprechen Sie uns einfach auf unsere Services wie z.B. die Marktpreiseinschätzung an.

Können wir Ihnen bei der Suche nach einem Nachmieter helfen, damit Sie eventuell schon früher umziehen können und vielleicht nicht doppelt Miete zahlen müssen?

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne.

\*\*\*\*\*



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FlowFact 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017









© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017



© www.woge-immobilien.de Präsentiert durch FLOWFACT 2017