Nürnberg

Hochwertige 3-Zimmer Etagenwohnung mit guter Raumaufteilung, Einbauküche und einigen Extras!

Objektnummer: 26208860



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26208860
Wohnfläche	ca. 85 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	73 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.08.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

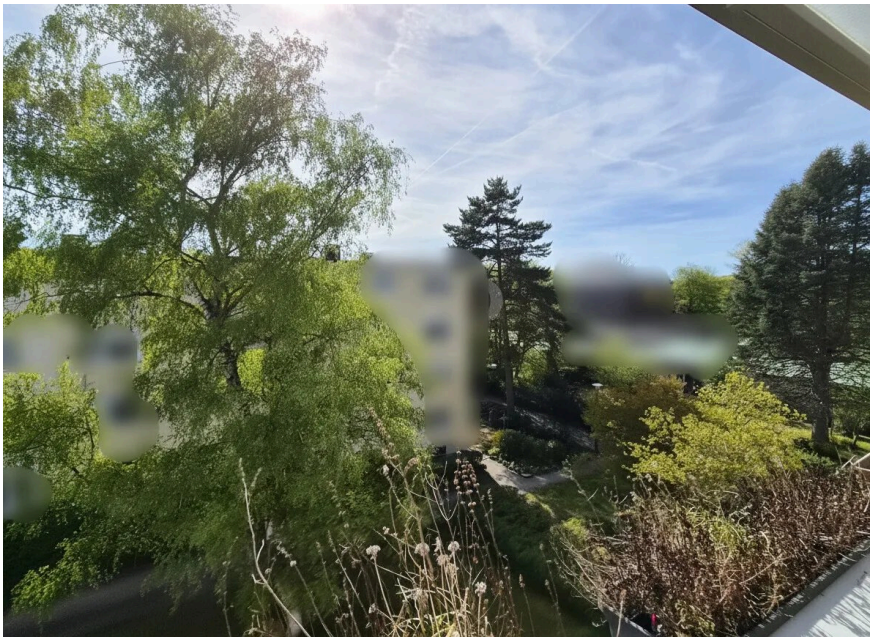
Die Immobilie





Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet auf ca. 85 m² Wohnfläche ein attraktives Zuhause für Paare und kleine Familien, die Wert auf Komfort sowie eine zentrale und zugleich grüne Lage legen. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1965 und ist vollständig fertiggestellt. Die Wohnung wurde 2015 umfassend modernisiert; in diesem Zuge wurden Elektroleitungen, Böden, Türstöcke sowie Türen erneuert und das Gäste-WC modernisiert. Seitdem präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand.

Im Haus selbst befindet sich eine helle und modern anmutende Fassade, die den einladenden Charakter des Mehrfamilienhauses unterstreicht. Die Etagenwohnung verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein separates Badezimmer und ein Gäste-WC.

Das Wohnzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe und zahlreichen Fensterflächen, die viel Tageslicht hereinlassen. Ein moderner Deckenventilator und eine Klimaanlage steigern den Wohnkomfort nachhaltig und tragen an warmen Tagen zu einem angenehmen Raumklima bei. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon mit Blick ins Grüne und ruhiger Innenhoflage, der sich hervorragend zum Entspannen oder für gemeinsame Stunden im Freien eignet. Der Balkon bietet zudem einen wettergeschützten Außenbereich, der durch die geschickte Verglasung auch bei weniger gutem Wetter genutzt werden kann.

Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten und bietet ausreichend Stauraum sowie elektrische Geräte wie einen Einbauherd und Backofen. Die Küche ist mit praktischen, pflegeleichten Fliesen ausgelegt und verfügt über ein großzügiges Fenster, das für eine angenehme Belichtung sorgt.

Beide Schlafzimmer verfügen über große Fenster mit schönem Ausblick ins Grüne und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer. Das größere Schlafzimmer ist zusätzlich mit einem großen, modernen Spiegelschrank ausgestattet und bietet so zusätzliche Stauraumoptionen.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duscharmatur, ein Waschbecken und moderne Sanitärobjekte. Weiße Fliesen sorgen für eine zeitlose und helle Optik. Das Gäste-WC wurde ebenfalls erneuert und ist mit modernen Wandbelägen und Waschbecken ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Das Gemeinschaftseigentum des Hauses wird regelmäßig gepflegt, wodurch ein angenehmes Wohnumfeld gewährleistet ist.

Diese Wohnung überzeugt mit normaler Ausstattungsqualität, ihrer umfassenden Modernisierung im Jahr 2015 sowie einer attraktiven Lage mit schnellem Anschluss an wichtige Verbindungspunkte der Stadt. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 85m² Wohnfläche
- Drei Zimmer
- Moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Klimaanlage
- Balkon mit ruhiger Innenhoflage
- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- 2015 umfassend modernisiert:
- Elektroleitungen neu
- Böden neu
- Türstöcke und Türen neu
- Gäste WC erneuert

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser traumhaften drei - Zimmer Eigentumswohnung in ruhiger, grüner Umgebung mit schnellem Anschluss an relevante Verbindungspunkte der Stadt. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Alles zum Standort

Nürnberg ist eine kreisfreie Großstadt in Mittelfranken und zählt mit rund 520.000 Einwohnern zu den bedeutendsten Wirtschafts- und Kulturstandorten Süddeutschlands. Die Stadt verbindet auf besondere Weise eine historische Altstadt mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Zahlreiche Unternehmen, ein breites Kulturangebot sowie die Lage in der Metropolregion Nürnberg machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv.

Der Stadtteil Langwasser liegt im südöstlichen Stadtgebiet und wurde als moderner Wohnstandort mit viel Grün konzipiert. Heute überzeugt er durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnbebauung, guter Nahversorgung und zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und unterstreichen die Alltagstauglichkeit der Lage.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die U-Bahn-Linie U1 besteht eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Busnetz. Mit dem Auto sind die Autobahnen A6, A9 und A73 schnell erreichbar, wodurch auch das überregionale Verkehrsnetz optimal angebunden ist.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, sehr guter Infrastruktur und ausgezeichneter Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv.

Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26208860 - 90473 Nürnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com