



## 90461 Nürnberg

# Sofort bezugsfreie 1-Zimmer-Wohnung in Nürnberg – inkl. Tiefgaragenstellplatz



**115.000 €**

Kaufpreis

**26 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi  
Tel.: 004917680758015  
[mehrdad.younesi@remax.de](mailto:mehrdad.younesi@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 26 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | Ab Sofort |
|--------------|-----------|

### Preise & Kosten

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Kaufpreis       | 115.000 €      |
| Hausgeld        | 182 €          |
| Aussen-Courtage | 3,57 % (inkl.) |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1990 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1990     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis  
Art: Verbrauchsausweis  
Gültig bis: 29.01.2034  
Endenergieverbrauch: 86,8 kWh/(m²\*a)  
Baujahr lt. Energieausweis: 1990  
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme  
Effizienzklasse: C

vollständig möbliert  
praktische Miniküche  
Badezimmer mit Dusche und WC  
Wintergarten (ausgebauter Balkon)  
Kellerabteil  
Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage (im Kaufpreis enthalten)  
bezugsfrei  
ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage



## Beschreibung

Die angebotene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in der Nürnberger Frankenstraße 91 im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Mit einer Wohnfläche von ca. 26 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss und eine optimale Raumaufteilung. Der helle Wohn- und Schlafbereich schafft ein angenehmes Wohnambiente und ist bereits vollständig möbliert. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl zum sofortigen Einzug als auch zur direkten Vermietung.

Da die Wohnung derzeit leer steht, ist sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit.

Ein zum Wintergarten ausgebauter Balkon erweitert den Wohnbereich und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Ein weiterer Vorteil: Die im Zusammenhang mit der Fassadensanierung beschlossene Sonderumlage wird vollständig vom Verkäufer übernommen und ist somit bereits beglichen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich an der Frankenstraße in Nürnberg und überzeugt durch ihre zentrale Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch der Hauptbahnhof und weitere Stadtteile schnell erreicht werden können. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.1.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



#### DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie

auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>



















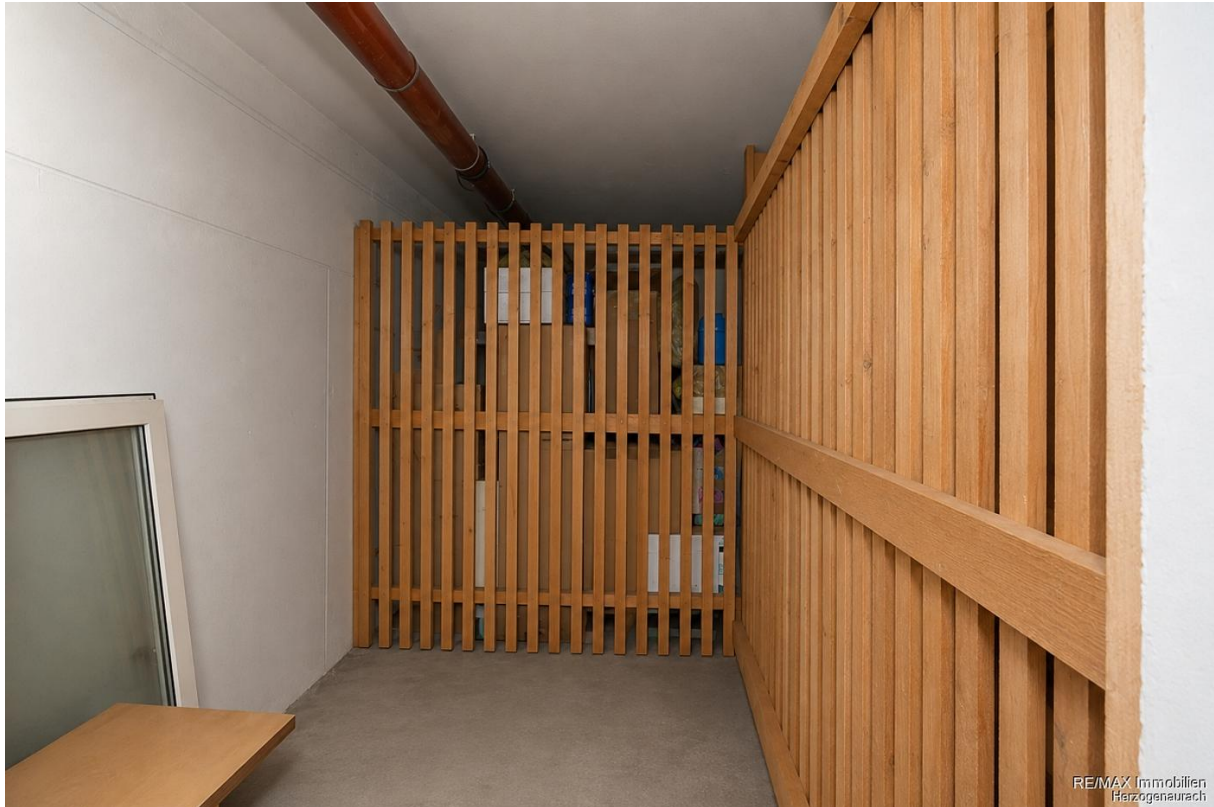
RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach











## GRUNDRISS – STUDIOAPARTMENT



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

