90443 Nürnberg

Gepflegtes Wohnambiente mit Balkon in zentraler Lage



195.000 €
Kaufpreis

55,91 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Tom Knöllinger
Tel.: 004991174899954
tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55,91 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1951
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.02.2029
Baujahr (Haus)	1951
Energieverbrauchkennwert	121.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 56 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Baujahr 1951
- Gepflegter Gesamtzustand
- Heller Wohnbereich mit Laminatboden
- Großzügige Fensterfront im Wohnzimmer
- Südbalkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Separate Küche mit hellen Einbaumöbeln
- Backofen
- Kühl-Gefrierkombination
- Waschmaschinenstellplatz in der Küche
- Helles Schlafzimmer mit großem Fenster
-Badezimmer mit Badewanne
- Waschbecken und WC
- Handtuchheizkörper
- Zentraler Flur mit Zugang zu allen Räumen
- Sämtliche Möbel, Einrichtungsgegenstände und elektrischen Geräte sind im Kaufpreis enthalten

Beschreibung

Diese im Jahr 1951 errichtete Etagenwohnung verfügt über ca. 56 m² Wohnfläche und zeichnet sich durch eine praktische Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente aus. Die zwei Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen eine gute Grundlage für individuelles Wohnen.

Der zentral angeordnete Flur bildet den Eingangsbereich und ermöglicht den direkten Zugang zu allen Räumlichkeiten.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs. Der gepflegte Laminatboden und die großzügige Doppeltür zum Balkon sorgen für einen besonderen Tageslichteinfall und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Der nach Süden ausgerichtete Balkon bietet zusätzliche Sonnenstunden und Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit sowie Pflanzen. Der Blick erstreckt sich auf die umliegende Nachbarbebauung.

Die separate Küche ist mit hellen Einbaumöbeln ausgestattet und verfügt über einen Backofen sowie eine Kühl-Gefrierkombination. Darüber hinaus ist ein Stellplatz für eine Waschmaschine vorhanden. Ein Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und eine natürliche Belüftung.

Das Schlafzimmer präsentiert sich dank des großen Fensters und des hellen Bodenbelags freundlich und lichtdurchflutet. Die zurückhaltende Gestaltung eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung.

Das Badezimmer umfasst eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC sowie einen Handtuchheizkörper und bietet damit eine zweckmäßige Ausstattung.

Ein besonderer Vorteil ist die Übernahme sämtlicher Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie der vorhandenen elektrischen Geräte, darunter beispielsweise die Waschmaschine. Diese sind bereits im Kaufpreis enthalten. Dadurch bietet sich insbesondere Kapitalanlegern eine attraktive Möglichkeit, die Wohnung unmittelbar möbliert weiterzuvermieten.

Ergänzt wird das Angebot durch praktische Gemeinschaftseinrichtungen im Haus. Hierzu zählen ein Fahrradkeller sowie ein separater Waschkeller.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre funktionale Raumaufteilung, den sonnigen Südbalkon und die bereits vorhandene Ausstattung. Sie bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine interessante Perspektive in einem gepflegten Wohnumfeld.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Steinbühl, einer innenstadtnahen Wohnlage mit einer gewachsenen Infrastruktur. Die Umgebung ist durch eine überwiegend städtische Bebauung geprägt und bietet kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht es, viele alltägliche Besorgungen bequem zu erledigen.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Straßenbahnhaltestelle Heynestraße befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenfalls schnell erreichbar ist der S-Bahnhof Nürnberg-Steinbühl, der Anschluss an das regionale Schienennetz bietet. Von dort aus bestehen Verbindungen in verschiedene Richtungen. Auch der Nürnberger Hauptbahnhof und die Innenstadt sind auf kurzem Wege erreichbar.

Für Autofahrer bietet die Lage über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine gute Anbindung an das Nürnberger Straßennetz sowie an die überregionalen Verkehrsverbindungen.

Insgesamt verbindet der Standort eine innenstadtnahe Wohnlage mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und vielfältigen Möglichkeiten der Mobilität.

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.


360°-Rundgang
VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com




Liebesregel

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

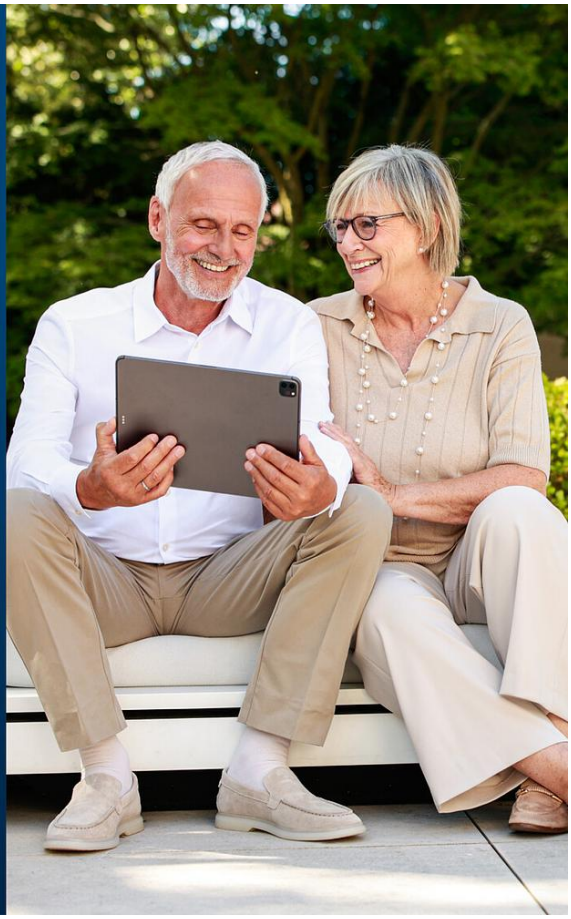
VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg




VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren