



## 90459 Nürnberg

Hier will ich wohnen! Schöne 2 Zimmer-Wohnung mit Balkon in N-Hummelstein



**184.500 €**

Kaufpreis

**59,11 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Klaus Meier

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.08.2028
Baujahr (Haus)	1959
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	108.90
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D

### Preise & Kosten

Kaufpreis	184.500 €
Hausgeld	250 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist zeitgemäß ausgestattet und strahlt Behaglichkeit und Wärme aus.

Das Badezimmer wurde etwa 1998 vollständig erneuert. Auch die Fenster wurden etwa um diese Zeit erneuert. Zur stärker befahrenen Straßenseite hin sind Schallschutzfenster eingebracht.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen der mit Öl betrieben werden kann.

Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung über eine 1998 eingebaute Gastherme mit Heizkörpern beheizt.

Bad und Flur sind gefliest, die Küche verfügt über einen Holzboden, Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer über PVC-Belag.



## Beschreibung

Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 4. OG eines 10-Parteien-Hauses in der Nürnberger Südstadt (Hummelstein).

Die Wohnung verfügt über einen schönen Grundriss. Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer sind in etwa gleich groß. Die Küche ist abgeschlossen, von dort erreicht man den Balkon, der in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Im großzügigen Flur befinden sich Einbauschränke, an die Küche ist eine kleine Speis angegliedert.

Das Badezimmer wurde etwa 1998 vollständig erneuert. Dort findet auch die Waschmaschine Platz.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil und ein Dachbodenanteil.

## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Hummelstein mit guter Anbindung.

Eine öffentliche Grünanlage mit Kinderspielplatz befindet sich gleich um die Ecke.

Zur U-Bahn-Station Maffeiplatz bzw. Frankenstraße (U1/U11) sind es jeweils nur ca. 5 Gehminuten.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindertageseinrichtungen, Spielplatz, Restaurants etc. sind fußläufig oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Ihr Fahrzeug stellen Sie bequem im öffentlichen Raum ab.

Zur Autobahn A73 sind es ca. 10 Fahrminuten. Von dort besteht Anschluss an die Autobahnen A3, A9 und A6.

Der Hauptbahnhof ist mit der U-Bahn in wenigen Minuten erreicht. Ins Stadtzentrum sind es nur 3 Haltestellen mit der U-Bahn.

## Sonstige Angaben

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin selbst bewohnt und ist voraussichtlich 6 Monate nach Erwerb verfügbar. Einzelheiten dazu bedürfen der Absprache.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 250,00 Euro. Davon sind ca. 45,50 Euro nicht umlagefähig.

Das anteilige Guthaben an der Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2023 Euro 8.416,00.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911 – 2477 7500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)











Exposéplan, nicht maßstäblich

