



## 90459 Nürnberg

N-Süd, ruhige Seitenstraße! Ganz oben! Vermietete 4-Zi.-Galerie-ETW mit Westbalkon + TG!



**395.000 €**

Kaufpreis

**105,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,3 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1991
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	28.09.2018
gültig bis	27.09.2028
Wertklasse	A
Baujahr (Haus)	1991
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	38,8



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Terracotta-Fliesen in allen Räumen
- Holzfenster mit Isolierverglasung (Rollläden)
- helle Holztüren
- offen gehaltener Wohn-/Essbereich
- großer Westbalkon zum Innenhof
- weiße Einbauschränke in Diele, Schlaf- und Kinderzimmer sowie auf der Galerie
- Bad untere Wohnebene raumhoch weiß gefliest mit Badwanne, Dusche und Waschbecken
- separates WC raumhoch weiß gefliest
- helles Dachstudio mit 3 Dachflächenfenstern
- obere Ebene Tageslichtbad mit Dusche, WC, Bidet und Waschbecken
- Beheizung mittels Fernwärme



## Beschreibung

---

Das 12-Familienhaus stammt aus dem Baujahr 1991. Die ansprechende Maisonette-Eigentumswohnung befindet sich in den beiden obersten Stockwerken, ein Lift ist vorhanden. Zu den Vorzügen gehören die gute Aufteilung und die hellen, freundlichen Räume, von denen sich ein schöner Ausblick bietet. Auf beiden Ebenen befindet sich ein Bad, auf der unteren Ebene ist das WC separat.

Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr. Zum Eigentum gehören ein Tiefgaragen-Duplexparker (oben) und ein Kellerabteil. An Gemeinschaftsräumen stehen ein Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum mit separatem, ebenerdigen Eingang (vom Vorgarten aus) und ein Trockenraum zur Verfügung.

Hinweis: Die Wohnung ist seit 2015 an eine Familie vermietet. Die verwendeten Fotos stammen aus dem Jahr 2014 nach erfolgter Renovierung und zeigen nicht mehr den aktuellen Zustand. U.a. wurde das eigentlich offene Dachstudio mit OSB-Platten abgetrennt.

## Lage

---

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Stadtteil Galgenhof, ca. 2 km südlich des Zentrums.

Eine hervorragende Infrastruktur und citynahe Lage zeichnen diese Wohngegend aus. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Straßenbahn- und U-Bahnhaltestelle können in wenigen Gehminuten erreicht werden. Das Südstadtbad ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar, der Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten. Ebenso günstig ist die Anbindung an das Autobahnnetz.

## Sonstige Angaben

---

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 285,-- € ohne Heizkosten.

Ab dem 01.05.2026 beträgt die monatliche Nettomiete 908,-- € Wohnung und 57,-- € TG-Duplexparker.





































nicht zur Maßentnahme geeignet



nicht zur Maßentnahme geeignet

