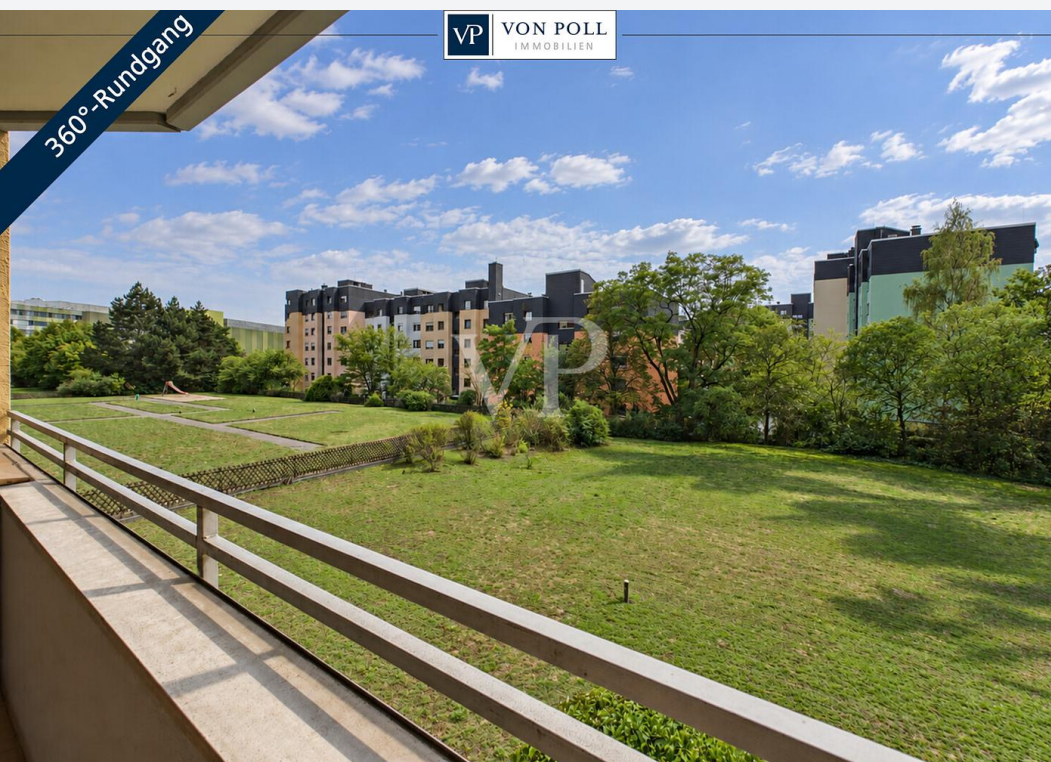




90425 Nürnberg

Gestaltungspotenzial in Schniegling: Balkon ins Grüne, Aufzug & Tiefgarage!



VP VON POLL IMMOBILIEN

220.000 €

Kaufpreis

63 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

VP VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH

Tom Knöllinger

Tel.: 004991174899954

tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m ²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	220.000 €
Hausgeld	277 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.08.2028
Baujahr (Haus)	1983
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	97.00



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Fahrstuhl

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 63 m² Wohnfläche verteilt auf 2 Zimmer
- Lage im 1. Obergeschoss eines Hauses von 1983
- Überdachter Balkon ins Grüne mit Markise
- Helles Wohn- und Esszimmer mit breiter Fensterfront
- Schlafzimmer mit zwei großen Fenstern
- Separate Küche inklusive Einbauküche
- Innenliegendes Duschbad mit Handtuchheizkörper
- Doppelverglaste Holzfenster und Gas-Zentralheizung
- Privates Kellerabteil für extra Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz bereits im Preis enthalten
- Renovierungsbedürftig mit sehr solider Substanzerhaltung



Beschreibung

Diese Wohnung vereint auf ca. 63 m² Wohnfläche durchdachten Komfort, viel Gestaltungspotenzial und einen idyllischen Balkon mit entspannendem Blick ins Grüne. Die charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1983.

Schon beim Betreten überzeugt der durchdachte Grundriss mit einer harmonischen Raumaufteilung. Das Herzstück des Zuhauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, dessen breite Fensterfront viel natürliches Licht hereinlässt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten Balkon, um ruhige Stunden im Freien zu genießen. Eine bereits installierte Markise schenkt an sonnigen Tagen angenehmen Schatten. Das angrenzende Schlafzimmer bietet ideale Proportionen und wird durch zwei große Fenster optimal belichtet.

Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche (2003 erneuert) ausgestattet und verfügt über ein eigenes Fenster für beste Belüftungsmöglichkeiten. Das helle Bad bietet eine praktische Dusche sowie einen Handtuchheizkörper. Doppelverglaste Holzfenster und eine zuverlässige Gas-Zentralheizung (2014 modernisiert) bilden die solide Basis des Objekts. Für ergänzenden Stauraum gehört zudem ein eigenes Kellerabteil zur Wohnung.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, sorgt für komfortables und wettergeschütztes Parken.

Die Immobilie weist Renovierungsbedarf auf, bietet dank ihrer sehr soliden Grundsubstanz jedoch die perfekte Leinwand für Eigennutzer oder Kapitalanleger, um Wohnräume nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Lage

Im Nürnberger Stadtteil Wetzendorf gelegen, verbindet dieser Standort angenehmes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Das Umfeld bietet eine gewachsene Mischung aus Wohnbebauung, Grünflächen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Besonders praktisch ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die U-Bahn-Station Nordwestring sowie mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto besteht über die umliegenden Hauptverkehrsachsen eine gute Anbindung an das Nürnberger Stadtgebiet sowie das überregionale Verkehrsnetz.

Für einen hohen Freizeit- und Erholungswert sorgen die zahlreichen Grünflächen im Nürnberger Norden. Der nahegelegene Westfriedhof mit seinem parkähnlichen Charakter sowie weitere Grün- und Freizeitflächen bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten medizinischen Infrastruktur: Das Klinikum Nürnberg Nord sowie zahlreiche Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung.

Die Kombination aus guter Nahversorgung, kurzen Wegen, einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung und dem vielseitigen Freizeitangebot macht die Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebenssituationen.

Sonstige Angaben

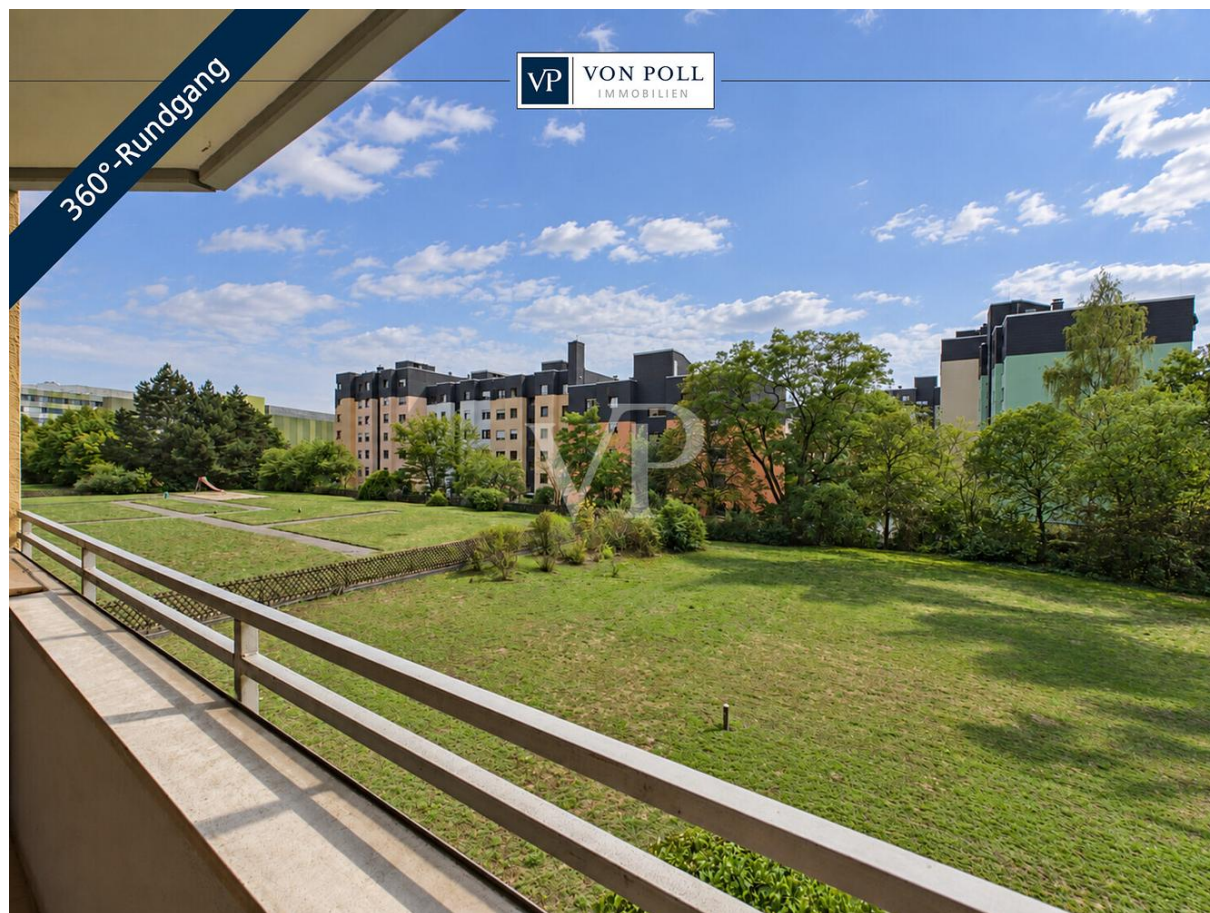


GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes 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 Handelsregistrauszugs, 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.















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

www.von-poll.com/nuernberg





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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



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 kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

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



www.von-poll.com/nuernberg





**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren

