90409 Nürnberg

2-Zimmer ETW Nürnberg Gärten h.d.V



220.000 €
Kaufpreis

62 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Andrea Zimmet
Tel.: 0911 230-4581
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	220.000 €
Hausgeld	300 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.01.2019
gültig bis	09.01.2029
Baujahr (Haus)	1966
Energieverbrauchkennwert	117,60
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	17.11.2026

Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Bad

Wanne	✓

Befeuerung

Öl	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

Flachdach (2022)
Öl-Zentralheizung (1999)
4. OG mit Aufzug
Kunststofffenster (2001)
Innenliegendes Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss (2001)
Kippsicherungen ohne FI-Schalter
Süd- und Nordbalkon
Einbauschrank im Flur
Kellerabteil

Beschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines im Jahr 1966 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet eine interessante Kombination aus angenehmer Wohnlage, praktischer Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Aufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.
Das Gebäude präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die Sanierung des Flachdachs im Jahr 2022. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

Auch innerhalb der Wohnung wurden bereits verschiedene Modernisierungs-maßnahmen vorgenommen. So wurden die Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung im Jahr 2001 erneuert. Das innenliegende Badezimmer mit Badewanne stammt ebenfalls aus diesem Jahr. Die elektrische Anlage wurde teilweise erneuert. Als Bodenbeläge finden sich Parkett, Teppich und Linoleum. Ein praktischer Einbauschrank im Flur bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das vorhandene Platzangebot sinnvoll ab.
Ein besonderes Plus sind die beiden Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen: Der Balkon an der Küche ist nach Norden ausgerichtet und bietet einen angenehmen Platz für eine kleine Auszeit. Der große Balkon am Wohnzimmer verfügt über eine Südausrichtung und lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen.
Ein eigenes Kellerabteil gehört selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung und bietet weitere praktische Abstellmöglichkeiten.
Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Eigentumswohnung bietet eine interessante Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Investitionskonzepte. Eigennutzer können sich hier ein Zuhause nach ihren persönlichen Vorstellungen gestalten, während Kapitalanleger von einer Immobilie mit bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und einem gepflegten Gemeinschaftseigentum profitieren können.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver, innenstadtnaher Wohnlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Maxfeld. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.
Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Bus- und U-Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt sowie des Hauptbahnhofs. Mit dem Pkw besteht zudem eine gute Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen. Der nahegelegene Stadtpark bietet attraktive Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im Grünen.
Die Kombination aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.
























N
W
O
Küche
Schlafzimmer
Bad
Flur
Abstell
Wohnzimmer
Balkon
Exposéplan, nicht maßstäblich

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital – Makler-Kompass – Top-Makler Nürnberg – Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche – Höchstes Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus Money – Fairster Immobilien-Makler – 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut – Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland – Ausgabe 6/2021
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg