



90411 Nürnberg

Kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon und eigenem Stellplatz in der Tiefgarage



140.000 €

Kaufpreis

34,7 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.
Hanna Malkwitz
Tel.: 0911929980
hanna.malkwitz@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	34,7 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	2,49 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1992
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	140.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % (schließt

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.12.2017
gültig bis	19.12.2026
Baujahr (Haus)	1992
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	130



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Aufzug
- Balkon
- Kellerabteil
- Bad mit Dusche und Dunstabzug
- Fahrradstellplatz
- Stellplatz in der Tiefgarage



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine kleine, aber feine 1-Zimmer-Wohnung, die durch ihren praktischen Grundriss und den großzügig geschnittenen Balkon überzeugt. Sie befindet sich in einem gut erhaltenen Mehrfamilienhaus im Nordosten Nürnbergs und ist per Fahrstuhl leicht zu erreichen. Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit und bedarf nur kleiner Renovierungen.

Der Eingangsbereich besteht aus einer Diele, die an das Bad und den Wohnraum grenzt. Das Bad hat einen eingebauten Dunstabzug und ist pragmatisch mit Dusche, Toilette und Waschbecken ausgestattet.

Das anschließende Zimmer ist quadratisch geschnitten und lässt sich gut einrichten, sodass sich sowohl eine gemütliche Schlafecke als auch ein bequemer Ess- bzw. Wohnbereich gestalten lassen. Durch die große Fensterfront ist das Zimmer schön lichtdurchflutet. Von dem Hauptraum aus kommt man auf den schönen Balkon. Hier lässt sich ein eigener kleiner Gemüsegarten oder eine grüne Oase mitten in der Stadt gestalten.

Die Fenster sind von außen verspiegelt, wodurch niemand direkt in die Wohnung schauen kann.

Neben der Balkontür hat die Wohnung einen abgetrennten Bereich mit Platz für eine kompakte Küchenzeile. Die Küche hat ein großes Fenster und ist daher gut zu belüften und sehr hell.

Zu der Wohnung gehören ein trockenes Kellerabteil und ein Duplexstellplatz in der Tiefgarage. Für die Tiefgarage ist eine Sanierung vorgesehen. Die erforderlichen Planungsleistungen wurden bereits beauftragt und werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Im Zuge der Sanierung müssen die Duplexparker vorübergehend ausgebaut werden. Eine weitere Sonderumlage wurde bislang nicht beschlossen.

Auch für Fahrräder findet sich ausreichend Platz.

Lage

Die Wohnung liegt im Nordosten Nürnbergs und ist durch die U-Bahn und den Nordostbahnhof gut angebunden. Sowohl der Flughafen als auch der Hauptbahnhof sind mit der nahe gelegenen U-Bahnhaltestelle „Nordostbahnhof“ innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Für den täglichen Bedarf gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Aldi, Lidl, Rewe, Edeka, ebl und Bäcker sind ebenso wie das Einkaufszentrum „Mercado“ und ein Ärztehaus fußläufig zu erreichen. Außerdem befinden sich einige Restaurants in der näheren Umgebung.

Erwähnenswert ist auch, dass sich gegenüber der Wohnung kein weiteres Wohnhaus befindet und dadurch etwas mehr Privatsphäre gegeben ist.

Ganz in der Nähe befinden sich außerdem der Sportpark Nord und der große, wunderschöne Marienbergpark. Dort lässt es sich wunderbar flanieren und die Freizeit genießen.

Sonstige Angaben

Die Wohnung überzeugt durch ihren praktischen und gut nutzbaren Grundriss und bietet trotz ihrer kompakten Größe ein angenehmes Wohngefühl. Der großzügige Balkon und die gute Belichtung sind weitere Pluspunkte. Sie eignet sich besonders für Singles und Pendler sowie als Zweitwohnung.











