90473 Nürnberg

3 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Loggia, Garten und Stellplatz

315.000 €
Kaufpreis

77 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

OERTER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	315.000 €
Hausgeld	289 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.10.2018
gültig bis	08.10.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1971
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	118.7
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort

Zustand

Baujahr	1971

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche
- Baujahr 1971
- Wohnzimmer, Schlafzimmer und weiteres flexibel nutzbares Zimmer
- Zusätzlicher Essbereich und separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und separates WC
- Eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Praktische Abstellkammer
- Loggia mit Rollo verschließbar
- Terrasse und eigenes kleines Gartenabteil
- eigener Außenstellplatz direkt vor der Haustür
- Eigenes Kellerabteil
- Beheizung über Fernwärme
- Unvermietete Übergabe – ideal zur Eigennutzung oder für eine Neuvermietung zu marktgerechten Konditionen

Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet ca. 77 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie einen eigenen Außenbereich. Neben Wohnzimmer, Schlafzimmer und einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer steht ein zusätzlicher Essbereich zur Verfügung.

Die separate Küche ergänzt das Raumangebot. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, während sich das WC separat befindet. Eine Abstellkammer und ein eigener Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Plus sind die verschiedenen Außenbereiche: Zur Wohnung gehören eine Loggia, die sich mit einem Rollo verschließen lässt, eine Terrasse sowie ein eigenes kleines Gartenabteil, das individuell bepflanzt und genutzt werden kann.

Ein Außenstellplatz direkt vor der Haustür sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab. Das Gebäude wurde 1971 errichtet und wird über Fernwärme beheizt; die Umstellung auf Fernwärme erfolgte im Jahr 2013.

Die Wohnung wird unvermietet übergeben und bietet damit sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern interessante Möglichkeiten. Bei einer Neuvermietung kann die Miethöhe im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben neu vereinbart werden.

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Langwasser. Die Lage verbindet ein angenehm grünes Wohnumfeld mit kurzen Wegen im Alltag und einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Auch das Franken-Center mit zahlreichen Geschäften und Angeboten ist schnell erreichbar. Kindergärten und Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten ergänzen das Wohnumfeld.

Die nahegelegene U-Bahn-Station Langwasser Süd bietet eine direkte Verbindung in Richtung Nürnberger Innenstadt. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Stadtteile sowie die überregionalen Verkehrswege gut erreichbar.

Zahlreiche Grünflächen sowie Spazier- und Radwege in der Umgebung bieten Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Freien. Damit verbindet die Lage eine gute städtische Infrastruktur mit einem grünen und angenehmen Wohnumfeld.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf

einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

SIEMENS