

**90449 Nürnberg****Top renovierte Wohnung mit Loggia ...****289.000 €**

Kaufpreis

**68,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**7 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)**Flächen & Zimmer**

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Wohnfläche | 68,4 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche | 7 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer     | 3                   |

**Allgemeine Infos**

|              |                |
|--------------|----------------|
| verfügbar ab | sofort möglich |
|--------------|----------------|

**Preise & Kosten**

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 289.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

**Energieausweis**

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1967 |
|----------------|------|

**Zustand**

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1967 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

|                      |   |
|----------------------|---|
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Abstellraum          | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuernng

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine renovierte Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 10 Parteien und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wurde im Jahre 2010 äußerst aufwändig und mit viel Liebe zum Detail renoviert.  
z. B: neue Heizkörper, neue Schalter und neue Steckdosen, neues Bad, neue Küche, neue Isolierglasfenster etc.

Somit präsentiert sich Ihnen die Wohnung heute in einem gepflegten- Zustand.

Sie wird Ihnen bestimmt wegen der guten Ausstattung und der intelligenten Raumaufteilung gefallen.

Die Aufteilung:

Flur ca. 7,3 m<sup>2</sup>

Bad ca. 6 m<sup>2</sup>

Küche ca. 7,2 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer ca. 9,3 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 2 m<sup>2</sup>

Wohn-/ Esszimmer ca. 20,5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 15,5 m<sup>2</sup>

Loggia ca. 3,7 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise

angenehm helle Räume

alle Räume sind vom Flur aus zu begehen

neue Isolierglasfenster mit Rollos ca. 2006

dekorative Marmorfensterbänke

hell gefliestes Tageslichtbad mit WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche ( ca. 2010 )

neue Flachheizkörper ( ca. 2010 )

Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Loggia

praktischer Abstellraum mit Stromanschluss

Türsprechanlage

geräumige Küche mit Einbauküche

Waschmaschinenanschluss in der Küche

dazu das Bad .. ein Highlight - aufwändig renoviert ( ca. 2010 )

mit Badewanne, separate Dusche, Waschbecken mit Unterschrank,

WC, Handtuchheizkörper und elektrischer Fußbodenerwärmung.

Bodenbeläge:

Parkett in allen Wohnräumen, Abstellraum und Flur

hochwertige Bodenfliesen im Sanitärbereich und Küche

... von allen Räumen haben Sie einen schönen Blick in die gepflegten Außenanlagen

Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil ca. 7 m<sup>2</sup>

Die weitere Ausstattung:

Flachdach samt Dämmung ca. 1993 erneuert

Fenster im Treppenhaus samt Haustür mit Briefkasten und Klingelanlage ca. 2004 erneuert

Hausmeisterservice

Fahrradkeller



gepflegte Außenanlage  
neuer Durchlauferhitzer im Bad und Küche  
die Beheizung erfolgt über komfortable Fernwärme

Ein Lift ist nicht vorhanden

Die Wohnung ist auch als solide Kapitalanlage mit guter Rendite interessant ...  
Bei Vermietung ist mit einer jährlichen Kaltmiete in Höhe von ca. EUR 10.800,-- zu rechnen.

## Lage

im Südwesten von Nürnberg -  
Stadtgrenze Nürnberg- Stein -  
zwischen Faber Castell Schloß und Sana- Klinik -  
eine begehrte Wohngegend mit guter Rundumversorgung -  
in grüner Umgebung -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schule, Kindergarten, Sparkasse, Praxen, Apotheken  
etc. sind fußläufig zu erreichen -  
die Haltestelle der Buslinien 63, 64, 67, 69 befindet sich in unmittelbarer Nähe -  
zur U-Bahn-Station Röthenbach und zur S-Bahn-Station Südwestpark sind es je ca. 10 Gehminuten  
-  
dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den angrenzenden Birkenwald,  
Faberpark, Hainberg den idyllischen Rednitzgrund und das Freizeitparadies Palm Beach -

## Sonstige Angaben

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 201,00 inkl. Wasser/Kanal (ca. EUR 42,73)  
Rücklagenzuführung (ca. EUR 40,58), Verwalter (ca. EUR 17,20)

( jährliche Hausgeldvorauszahlung ca. EUR 2.408,89 davon  
umlagefähig ca. EUR 1.518,28  
nicht umlagefähig ca. EUR 403,94  
Rücklagenzuführung ca. EUR 486,94)

Der aktuelle Gesamtrücklagenstand zum 31.12.2024 beträgt ca. EUR 455.719,21 d. h. anteilig für die  
Wohnung ca. EUR 3.279,88.

Energieverbrauchsausweis mit folgenden Angaben: 76 kWh/(m²a), Fernwärme, Baujahr Gebäude  
1967, Baujahr Wärmeerzeuger 2006, Anzahl Wohnungen 40, C

























