90409 Nürnberg

Urban wohnen in Maxfeld. 3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Rückgebäude im Innenhof

260.000 €
Kaufpreis

63 m²
Wohnfläche

295 m²
Grundstücksfläche

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	63 m²
Grundstücksfläche	295 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	1953
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
Hausgeld	187 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.03.2019
gültig bis	19.03.2029
Baujahr (Haus)	1953
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	82.5
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Objektart: Etagenwohnung
Wohnfläche: ca. 62 m²
Grundstück: ca. 295 m²
Zimmer: 3
Baujahr: 1953/1954

- Praktische Raumaufteilung mit drei separat nutzbaren Zimmern
- Zusätzliches Zimmer als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzbar
- Einbauküche
- Kompakte, gut nutzbare Wohnfläche
- Laminat-, Vinyl- und Fliesenböden aus 2023
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- teilrenoiviertes Badezimmer mit Badewanne aus 2022
- Eigenes Kellerabteil + Rückgebäude im Innenhof
- Gas als wesentlicher Energieträger

Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus den Jahren 1953/1954 in der Pirckheimerstraße 113 in Nürnberg. Auf einer Wohnfläche von ca. 62 m² bietet sie eine praktische Raumaufteilung mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Zur Wohnung gehört noch ein Rückgebäude im Innenhof, was als zusätzliche Nutzungsfläche zur Verfügung steht.

Das Wohnzimmer bildet den größten Raum der Wohnung. Ergänzt wird es durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich beispielsweise als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Die separate Küche verfügt über eine gute Größe. Das Badezimmer und die Diele vervollständigen den Grundriss. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss links. Laut Energieausweis umfasst das Mehrfamilienhaus insgesamt elf Wohneinheiten.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Renovierungsmaßnahmen im Innenbereich vorgenommen. Das Badezimmer wurde 2022 überarbeitet, während Böden, Wände und Türen im Jahr 2023 überarbeitet bzw. erneuert wurden.

Das monatliche Hausgeld einschließlich des Vorschusses zur Erhaltungsrücklage beträgt gemäß Wirtschaftsplan ab 2027 ca. 187 €.

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

Lage

Maxfeld gehört zu den zentral gelegenen Nürnberger Wohnvierteln. Die Altstadt lässt sich schnell erreichen, gleichzeitig bietet der nahe Stadtpark Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, medizinische Versorgung und weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld der Pirckheimerstraße. Dadurch lassen sich zahlreiche Alltagswege bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Die Lage ist gut an den Nürnberger öffentlichen Nahverkehr angebunden. Unter anderem befindet sich die U-Bahn-Station Maxfeld in fußläufig erreichbarer Umgebung. Auch das Stadtzentrum und weitere Nürnberger Stadtteile sind mit ÖPNV und Fahrrad schnell erreichbar.

Die Kombination aus Innenstadtlage, Stadtpark, Gastronomie und kurzen Wegen macht Maxfeld besonders für Menschen attraktiv, die urban wohnen möchten und gleichzeitig Wert auf Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld legen.

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.

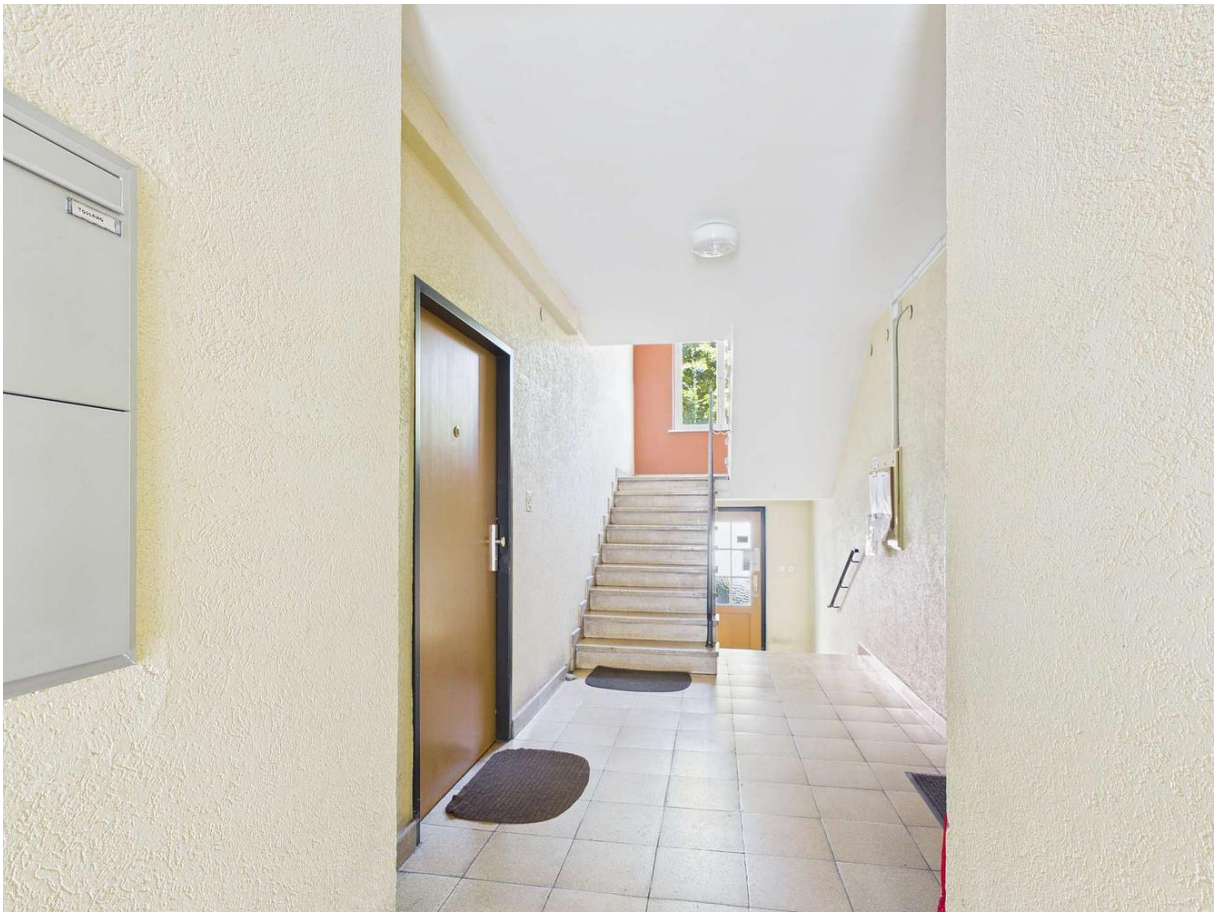
Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu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

Vaillant



STULZ