



## 90480 Nürnberg

Gefragte Lage Nähe Zeltnerschloß! Vermietete 2-Zi.-ETW mit Loggia + TG-Duplexparker!



**195.000 €**

Kaufpreis

**53 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.08.2017
gültig bis	20.08.2027
Wertklasse	D
Baujahr (Haus)	1985,
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110,8
Primär-Energieträger	Fernwärme

### Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive



## Ausstattung

### Befuerung

Fernwärme



### Stellplatzart

Duplex-Garage



### Beschreibung zur Ausstattung

- Holz-Isolierglasfenster
- braune Holztüren
- Wohn-, Schlafzimmer und Flur Teppichböden
- Küche PVC-Boden
- Bad türhoch braun gefliest, mit Dusche, Waschbecken und WC
- Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer Bad bzw. 5-l-Speicher Küche
- Beheizung mittels Fernwärme



## Beschreibung

Die gepflegte Wohnanlage wurde 1985 auf einem großzügigen Grundstück erstellt. Die Anlage ist eingebettet in gepflegte Grünanlagen mit ausreichend Abstand zu den Nachbarhäusern. Im Haus befinden sich 21 Parteien.

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 3. OG, ein Lift ist vorhanden. Von der Loggia bietet sich ein schöner Blick in die Grünanlage. Die Wohnung befindet sich in einem ordentlichen Zustand, die Ausstattung entspricht dem Baujahr. Sie ist langjährig und solide vermietet. Der Tiefgaragestellplatz ist separat vermietet.

Zum Eigentum gehören ein Tiefgaragen-Duplexparker (oberer Platz) und ein Kellerabteil.

An gemeinschaftlichen Räumen stehen Wasch- und Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

## Lage

Ruhige Lage Nähe Zeltnerschloß in grüner Umgebung und mit optimaler Infrastruktur, nur wenige Kilometer östlich der Innenstadt. Die S-Bahn-Haltestelle "Gleißhammer" ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und verschiedene Restaurants.

## Sonstige Angaben

Die Wohnung ist für monatlich netto 483,-- € vermietet, der Tiefgaragenstellplatz für 40,-- €.

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt rund 215,-- € inklusive Heizkosten.





















