



## 90441 Nürnberg

### 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg

**225.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**2**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi  
Tel.: 004917680758015  
[mehrdad.younesi@remax.de](mailto:mehrdad.younesi@remax.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab Nach Absprache

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	354 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

#### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1920

#### Zustand

Baujahr 1920  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 28.08.2028

Endenergieverbrauch: 143 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1920

Wesentlicher Energieträger: Gas

Effizienzklasse: C

### Modernisierungen im Überblick:

2014: Erneuerung des Daches

2015: Erneuerung von Küche, Badezimmer, Fußböden und Heizkörpern

2017: Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung

2018: Erneuerung der Fenster

### Ausstattung im Überblick:

2 gut geschnittene, helle Zimmer

Separate, helle Küche mit moderner Einbauküche

Modernes Badezimmer mit Dusche und WC

Kleiner Balkon

Kellerabstellraum

Gepflegter und umfassend modernisierter Zustand



## Beschreibung

Charmante und umfassend modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Nürnberg

In der Idastraße 6 in Nürnberg befindet sich diese gepflegte und umfassend modernisierte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1920. Die Wohnung verbindet den besonderen Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Wohnung verfügt über zwei helle und gut geschnittene Zimmer sowie eine separate, helle Küche mit moderner Einbauküche. Ein kleiner Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein.

Das moderne Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet und wurde hochwertig erneuert. Ein Kellerabstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung. Im Zuge der Modernisierung wurden auch die Heizkörper im Jahr 2015 erneuert.

Ideal geeignet für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in der Idastraße 6 in Nürnberg und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und schnell erreichbar.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach













