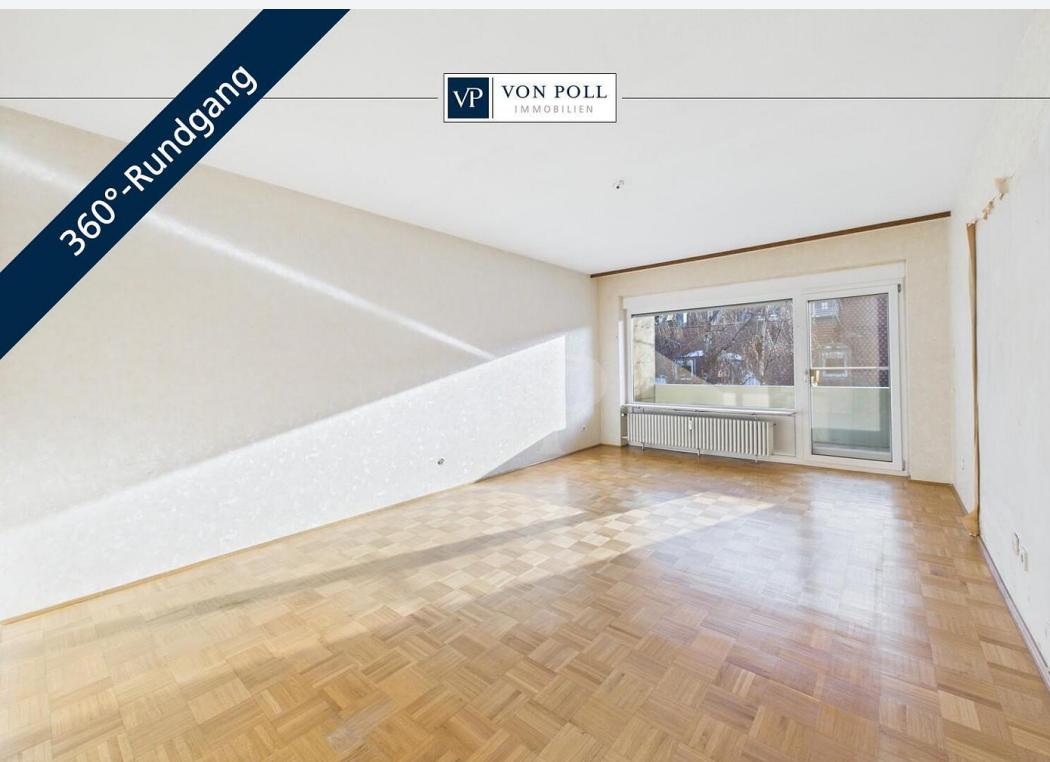




90402 Nürnberg

St. Lorenz: Citylage trifft Balkon & Tiefgarage



VP VON POLL
IMMOBILIEN

299.000 €

Kaufpreis

62 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg /
GRIMMobilien GmbH**

Carmen Cantzler

Tel.: 004991174899955

carmen.cantzler@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,7 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	392 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.06.2028
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	134.00
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Fliesen ✓
Laminat ✓
Parkett ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1972 in zentraler Innenstadtlage
- Ca. 62 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Helle, freundliche Atmosphäre durch große Fensterflächen und Balkon
- Separate Küche mit Fenster
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
- Flur mit Garderobenmöglichkeit und zusätzlichem Stauraum
- Wohnung in sanierungsbedürftigem Zustand
- Personenaufzug im Gebäude vorhanden
- Zur Wohnung gehören: Kellerabteil, Dachbodenabteil und Tiefgaragenstellplatz



Beschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972 in zentraler Innenstadtlage und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 62 m². Die Einheit ist gut gegliedert und umfasst einen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon, ein ruhig gelegenes Schlafzimmer, eine separat angeordnete Küche, ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne sowie eine zentral gelegene Diele mit Garderobenmöglichkeit.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet aufgrund seiner Raumgröße und des Zuschnitts ausreichend Platz für die Einrichtung eines Wohn- und Essbereichs. Die großflächigen Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der Balkon erweitert den Wohnraum und bietet zusätzlichen Platz für Sitzgelegenheiten oder Begrünung.

Das Schlafzimmer ist gut proportioniert und ermöglicht die Unterbringung eines Doppelbettes sowie weiterer Möblierung.

Die separat gelegene Küche bietet ausreichend Fläche für eine vollwertige Küchenzeile oder eine L-förmige Küchenlösung. Die vorhandenen Fenster sorgen für Tageslicht und natürliche Belüftung.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC sowie einem Waschbecken ausgestattet. Der Raum ist kompakt geschnitten und funktional angelegt.

Der Flur verbindet alle Räume miteinander und bietet Platz für eine Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet Käufern die Möglichkeit, die Einheit im Rahmen einer Modernisierung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein Personenaufzug gewährleistet einen komfortablen Zugang zu den Wohnetagen. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil, Dachbodenabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Lage

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil St. Lorenz in Nürnberg, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Durch diese zentrale Lage sind sowohl kulturelle Highlights, historische Sehenswürdigkeiten als auch Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aller Stadtteile sowie des Hauptbahnhofs.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus historischem Flair und urbanem Leben aus. Neben der lebendigen Infrastruktur laden Parks, Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Nähe zum Entspannen ein. Die Nachbarschaft vermittelt ein sicheres, lebendiges Wohngefühl und verbindet Stadtleben mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Zielen.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer

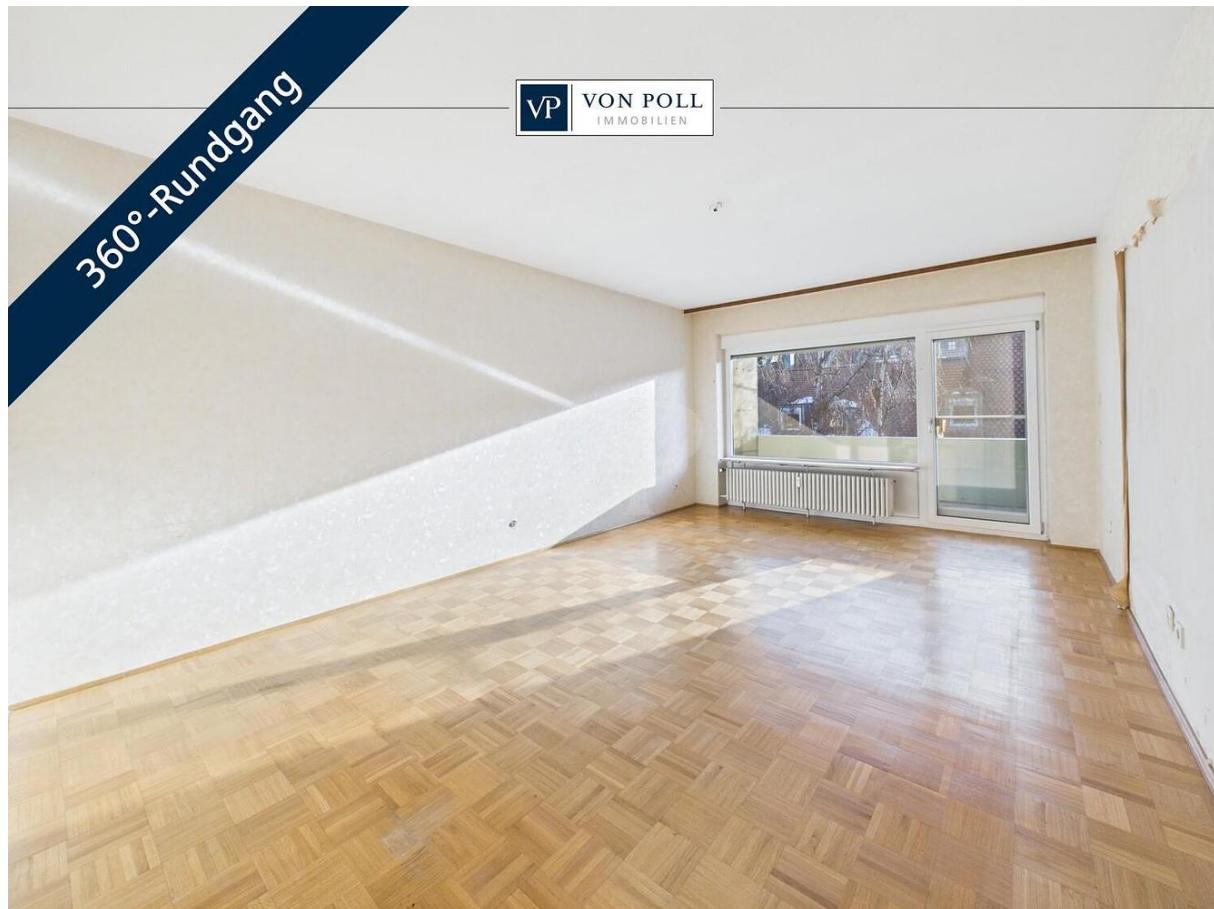


Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.











Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg





**Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.**

www.von-poll.com/nuernberg

