

Exposé

Wohnung in Nürnberg

1-Zimmer: Top Rendite, Lage und Anbindung. Für Kapitalanleger und Privat im Zentrum Nürnbergs



Objekt-Nr. OM-423785

Wohnung

Verkauf: **123.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Maier

Norikerstrasse 19B
90402 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	28,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	28,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	185 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen und leben mitten in der Stadt!

Freizeit und Erholung gleich über die Straße in der grünen Lunge im Herzen Nürnbergs am Wöhrdersee und am Tullnaupark.

Das Objekt eignet sich hervorragend zur Eigennutzung oder als lukrative und krisensichere Kapitalanlage für private Eigentümer.

Eine starke Nachfrage bei Studenten, der Stadt Nürnberg oder Firmenmitarbeiter für derartige Objekte.

Zum Verkauf steht eine 1-Zimmer Wohnung (123.000€) und ein Tiefgaragen Palettenstellplatz (7000€), also nur zusammen: 130.000€ - kein Einzelverkauf.

Ein separates Exposé als PDF Datei ist a.A. verfügbar.

Ausstattung

Wohnraum:

Es handelt sich um einen Wohn- bzw. Schlafrum mit Platz für z.B. Sofa, Schreibtisch, Regal und/oder TV, siehe Skizze im Anhang. Im Wohnraum liegt ein pflegeleichter und heller Laminatboden. Die Wände und die Decken sind weiß gestrichen.

Küche:

Die Küche befindet sich in einem eigenen kleinen separaten Raum. Derzeit ist eine Studentenküche mit zwei Kochfeldern, einer Spüle samt Ablage und einer Kühl- und Gefrierfachkombination eingebaut. Ein Hängeschränk und eine Ablage mit Staumöglichkeiten finden Platz für Mülleimer oder ähnliche Geräte. Der Boden ist gefliest.

Balkon:

Der Balkon kann als Abstellraum oder während der wärmeren Jahreszeit zum Erholen genutzt werden. Der Blick schweift über den Wöhrdersee und die gesamte Freizeitanlage unterhalb. Im Sommer ist der Balkon vor direkter Sonneneinstrahlung und starker Hitze geschützt. Durch den See erhält man immer eine angenehme frische Brise. Durch die Ausrichtung nach West-/Nordwest ist es sehr ruhig und verkehrslärmfrei. Eine Terrassentür und ein großes innenliegendes Fenster trennen den Balkon vom Wohnraum.

Bad/WC:

Das geflieste Bad besteht aus einer Kombination von Badewanne mit Dusche. Das Bad beinhaltet ein Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser Anschluss inklusive geeichter Wasseruhren. Im Bad wird ein vorhandener Spiegelschränk über dem Waschbecken genutzt. Das WC ist ebenso in diesem Raum.

Zugang:

Der Zugang zur Wohnung ist auf der Rückseite des Gebäudes. Im Eingangsbereich ist eine Briefkastenanlage und der Zugang zum Aufzug. Der Aufzug kann bis zu 12 Personen und Lasten in dieser Größenordnung transportieren. Zusätzlich kann eine Treppe (z.B. im Notfall) genutzt werden. Zusätzliche öffentliche Parkplätze befinden hinter dem Haus.

Kellerabteil:

Im Untergeschoss befinden sich ein Kellerabteil zur privaten Deponierung verschiedener Utensilien oder ggf. z.B. ein Fahrrad, wenn es im Winter nicht genutzt wird.

Heizung:

Die Heizabrechnung erfolgt im Wärme-/Heizzentrale eines externen Dienstleisters, der dem Mieter nur die verbrauchte Wärme liefert. Heizthermostate und Anschlüsse an den

Heizkörpern in der Wohnung wurden erst kürzlich von einer Fachfirma erneuert. Ein Energieausweis ist vorhanden und bis 12-2028 gültig.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Abwicklung und Kosten:

Es fallen im Rahmen des Angebotes keine Kosten unsererseits an. Die Wohnung ist Makler frei und wird von Privat verkauft. Notar- und sonstige Gebühren trägt der Käufer. Die Verträge werden ausschließlich über den Notar erstellt. Ein Besichtigungstermin ist nach Absprache möglich. Hinweis: Wir reagieren ausschließlich auf seriöse, freundliche und vollständige/korrekte Kontaktdaten und Angaben. Ein Expose ist vorhanden.

Datenschutz:

Alle Daten werden nach den aktuellen Datenschutzrichtlinien behandelt. Es handelt sich hier um einen privaten Verkauf.

Rechtliches:

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtümer, Druckfehler etc. vorbehalten. Das Angebot ist freibleibend und kann vom Verkäufer ohne Angabe eines Grundes zurückgezogen werden. Kaufangebote werden ausschließlich schriftlich und gegen einen entsprechenden gültigen Finanzierungsnachweis nach Überprüfung durch den Notar angenommen.

Makleranfragen: Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Beste Lage...

wo findet man das heute noch - eine Wohnung in der Nähe zur Altstadt, Freizeitanlagen im Herzen Nürnbergs, verbunden mit der besten Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr, Fuß- und Radwegen zu Universitäten/Hochschulen, Arbeitsstätten und dem nahegelegenen Hauptbahnhof (nur 2 Haltestellen)?

Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Nähe, fußläufig zu erreichen. Supermärkte sind auch in Minuten zu erreichen. Die Wohnung liegt zentral und hervorragend erreichbar.

In dieser Lage ist erwähnenswert, was sich auch in der Erwirtschaftung einer lukrativen Kaltmiete, bemerkbar macht. Die Wohnungsausrichtung ist Richtung Wöhrdersee und Burg und wird daher mit Tageslicht und frischer Seeluft bestens versorgt.

Infrastruktur und Zielgruppe(n): Vor und rings um das Haus befinden sich öffentliche Parkplätze. Die Wohnung kann besichtigt werden und ist sofort frei, ein Tiefgaragen Palettenstellplatz wird zusammen mit der Wohnung verkauft.

Die Nähe zum Hauptbahnhof, den Universitäten und renommierten Firmen im Ballungsraum Nürnberg-Fürth und Erlangen ist dabei hervorzuheben. Man wohnt und arbeitet mitten in der Stadt, umgeben von pulsierendem Leben und attraktiven Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Minuten Entfernung dort.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

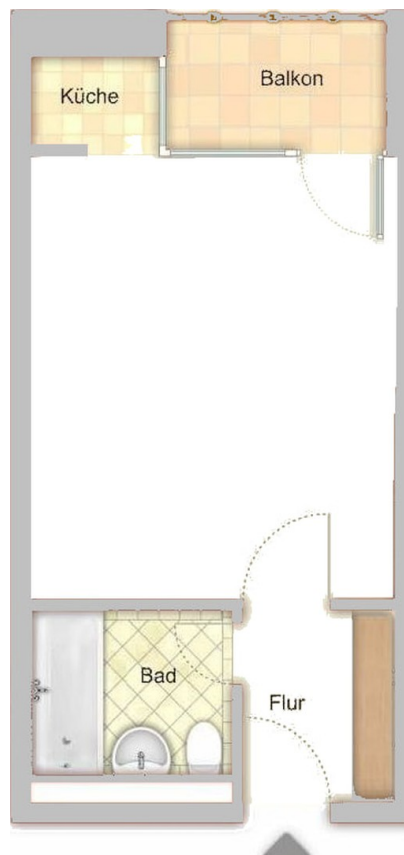
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Lage: An Norikusbucht

Exposé - Galerie



Grundriß Wohnung/Balkon



Balkon mit Blick auf den See

Exposé - Galerie



Studentenküche/Hängeschränk



Bad/WC, alles gefliest

Exposé - Galerie



Einbauschränke im Flur



Wohn- und Schlafraum

Exposé - Galerie



Tiefgarage unter dem Haus

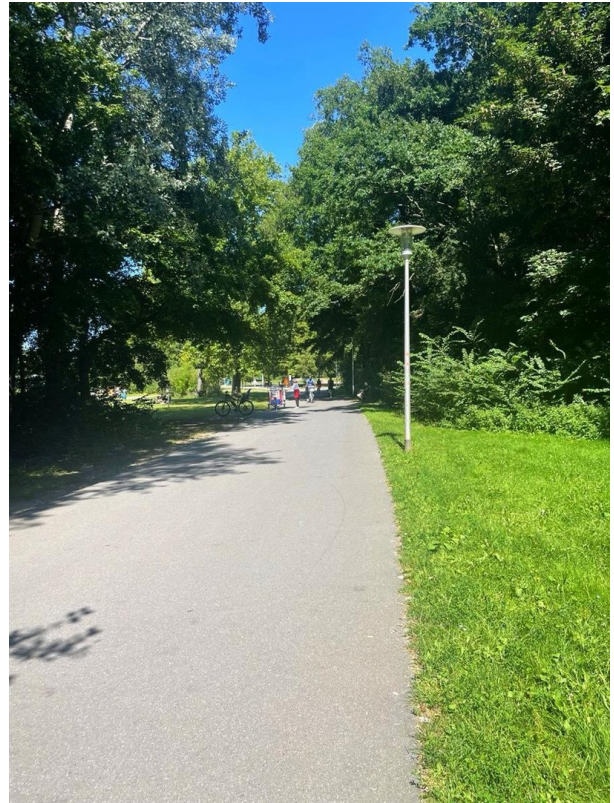


Blick von der Wohnung auf See

Exposé - Galerie



Zusätzliche Parkplätze



Fuß- und Radweg vor dem Haus



Norikus am Wöhrdersee

Exposé - Galerie



Strandbereich Wöhrdersee



Grün vor dem Haus - zum See

Exposé - Galerie



Blick auf die Liegewiesen



Tullnaupark gegenüber

Exposé - Galerie



Tullnaupark gegenüber



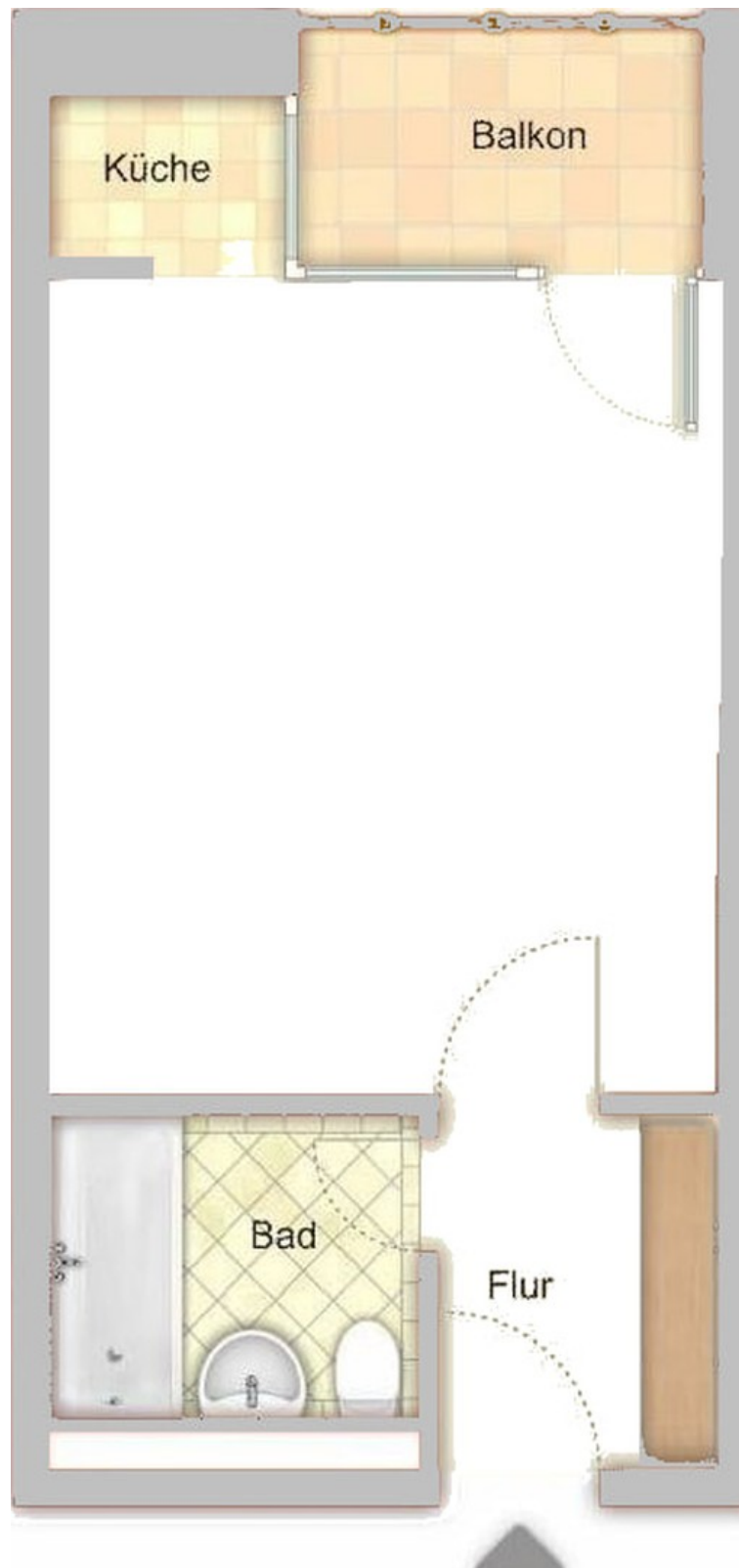
Tullnaupark gegenüber

Exposé - Galerie



Tullnaupark gegenüber

Exposé - Grundrisse



Grundriß der Wohnung/Balkon