

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Gostenhof - provisionsfreie 3-Zimmer-ETW - gegen Gebot



Objekt-Nr. OM-447044

### Wohnung

Verkauf: **150.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Sossau

Untere Kanalstr. 3  
90429 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1875	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um eine seltene Möglichkeit, ein echtes Schnäppchen zu ergattern.

Lesen Sie trotzdem den vollständigen Text!

Bitte stellen Sie keine Fragen, die im Text schon beantwortet sind.

Die Wohnung wird zum Höchstgebot verkauft. Bei dem aufgerufenen Preis handelt es sich um das Mindestgebot. Dieses liegt mit 2.000 Euro/qm erheblich unter dem aktuellen Marktwert.

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage das Haus und das Umfeld an. Vereinbaren Sie nur einen Besichtigungstermin, wenn Sie das Gesamtbild des Hauses nicht stört.

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-ETW mit ca. 75 qm befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Das Haus befindet sich in einem nicht so tollen Zustand und würde sich über eine optische Renovierung freuen.

Wenn mit den anderen WEG-Eigentümern eine Einigung über entsprechende Renovierungsmaßnahmen getroffen wird kann aus dem Haus wieder ein schönes Schmuckstück werden. Hierfür sind aktuell jedoch keine Rücklagen vorhanden und einige Miteigentümer der WEG möchten keine Sonderumlage erheben.

Die Wohnung wurde 2012 vollständig renoviert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Es wurden die Strom- und Wasserleitungen erneuert und eine Gasetagenheizung incl. Heizkörper und Leitungen neu eingebaut. Optisch befindet sich die Wohnung heute jedoch schon wieder in einem etwas abgewohnten Zustand. Das Highlight dieser Wohnung ist das neu geschaffene großzügige moderne Badezimmer mit Badewanne, großer offener Dusche, Bidet, Waschmaschinenanschluss und auch noch Platz für einen Trockner. Das Wohnzimmer hat vier Fenster auf zwei Seiten. Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer haben jeweils zwei Fenster. Dadurch sind die Räume alle schön hell.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Treppenhaus, ein Kellerabteil und ein kleines Stück Garten im Innenhof. Der Gartenanteil kann jedoch aktuell nicht genutzt werden, da der Innenhof von der Hausverwaltung zur Verhinderung von Müllablagerungen teilweise abgesperrt wurde.

Die Wohnung ist für 760,00 Euro Grundmiete vermietet. Das Hausgeld beträgt derzeit 427,00 Euro monatlich. Davon sind ca. 75,00 Euro nicht umlegbar.

Die langjährigen Mieter sind aktuell auf der Suche nach einer 4-Zimmer-Wohnung. Deshalb wird diese Wohnung wohl in absehbarer Zeit frei und könnte dann wieder schön hergerichtet werden.

Eine Besichtigung ist am 1. und 2. Mai möglich. Wenn Sie sich das Haus und die Umgebung angeschaut haben und trotzdem einen Besichtigungstermin wünschen schreiben Sie mir bitte über das Kontaktformular. Nur wenn Sie schreiben, dass Sie das Haus gesehen haben und trotzdem an einem Kauf interessiert sind erhalten Sie eine Einladung per Mail und können online einen Besichtigungstermin buchen. Da die Einzeltermine eng getaktet sind erscheinen Sie bitte pünktlich. Berücksichtigen Sie dabei, dass Parkmöglichkeiten in der Straße rar sind. Interessenten ohne Terminbuchung können nicht berücksichtigt werden.

Nach der Besichtigung können Sie bis zum 10. Mai ein Kaufangebot abgeben. Der Höchstbietende bekommt den Zuschlag wenn er eine Finanzierungsbestätigung oder einen Kapitalnachweis vorlegen kann.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Der Größte Pluspunkt dieser Wohnung ist die sehr zentrale und trotzdem ruhige Lage.

Die Wohnung befindet sich in der Unteren Kanalstr. 3 in Nürnberg, im beliebten und lebendigen Stadtteil Gostenhof. Dank der zentralen Lage sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Apotheken schnell zu Fuß erreichbar. Kindergärten und Schulen sind ebenso in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Der nahegelegene Jamnitzer Platz bietet mit seiner Grünanlage und dem Spielplatz zudem Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Die U-Bahnstation Gostenhof (U1) und die Bushaltestellen 34, N9 und N14 liegen nur 3 Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und umliegende Stadtteile.

Mit dem Auto sind Sie in 5 Minuten auf dem Frankenschnellweg und von dort schnell auf den Autobahnen A6 und A9 oder auch auf der A3.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

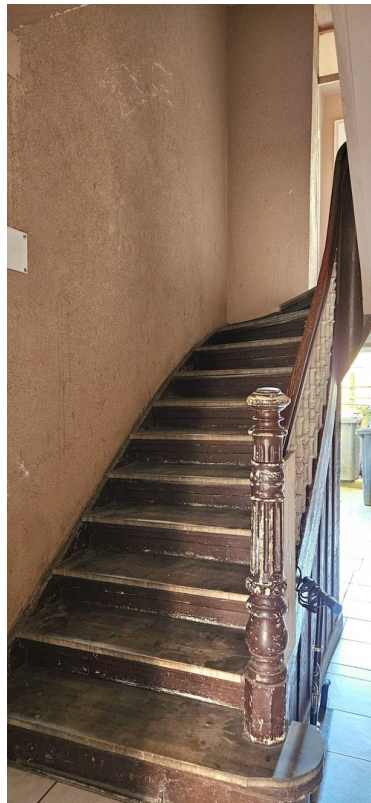


Wohnung

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur Wohnungseingang

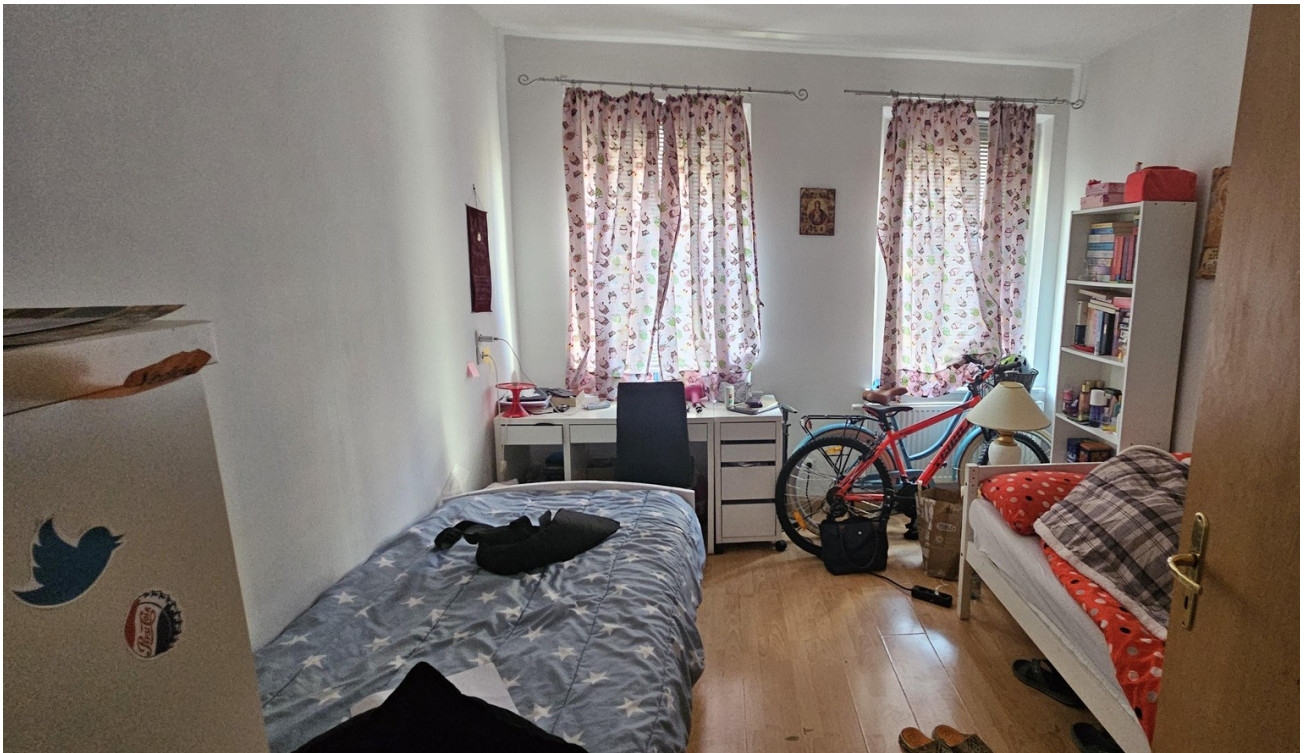


Flur weiter ums Eck



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bade mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad Waschtisch



Bad offene Dusche

