

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**Attrak. 2Zi.-Whg in Nbg St.Johannis ohne Makler
(Ersparnis ca:8500.-€)zu Verkaufen-VHB bei Interesse**



Objekt-Nr. OM-462526

Wohnung

Verkauf: **237.990 €**

Ansprechpartner:
Thomas Kruckenberg

Großweidenmühlstraße 30
90419 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten 30er Zone nahe am Uferpark an der Pegnitz mit je 122 Wohnungen in 7 Häusern im 1.Stock mit Loggia,EBK, und Einzel-TG.

Die Anspruchsvolle schöne Südausrichtung lädt zum schönen Ausblick in der Überdachten Loggia im 1.Stock auf die Pegnitz und Park ein.

Es handelt sich hierbei um eine gepflegte Wohnanlage . In der Wohnung gibt es zwei

attraktive Zimmer. Bei der Heizungsart der Eigentumswohnung, die sich in einem 1992 erbauten Haus befindet, handelt es sich um eine Fußbodenheizung. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kelleranteil und ein eigener TG-Einzel-Stellplatz in der sehr großen TG. Die TG ist im Kaufpreis dabei und inklusive.Die Wohnung ist leer und nicht vermietet . Es fällt keine Provision an.

Die sehr guten und hohen Rücklagen der Wohnung, als Anteil beträgt momentan ca: 8128.-€, wobei die Rücklagen bis Ende des Jahres die Rücklagen auf ca: 8856.-€ anwachsen.Die Rücklagen der Gesamtanlage beträgt über 1 Million € (1 218523,25.-€).

Es besteht kein Renovierungsstau und keine offenen Reparaturarbeiten.

Die Großweidenmühlstraße verläuft entlang dem Pegnitztal bis zur Hallerwiese, nach einer kleinen Unterführung ist das Stadtzentrum auch fußläufig zu erreichen. Hier hat sich über Jahren ein Szenenviertel gebildet, mit zahlreichen gastronomischen Einrichtungen unterschiedlicher Ausprägung.Die Versorgungsanlage ist mit nationalen Filialunternehmen in der Brückenstraße und zahlreichen Facheinzelhändlern gut, die Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut.

Bei Interesse ist auch Verhandlungsbasis möglich.

Kontakt: Tel: 0911 / 76646690 und Mobil: 0178/ 8809184

Ausstattung

Tiefgaragenstellplatz (Einzel-Stellplatz)

ist im Kaufpreis enthalten!!!

Kontakt : Tel: 0911/ 76646690 und Mobil: 0178/ 8809184

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Da Sie direkt mit den Eigentümer verhandeln, können auch bei Einigung verschiedene Verkaufsmöglichkeiten Notarieller Art besprochen werden .

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

Kontakt: Tel: 0911/ 76646690 und Mobil: 0178/ 8809184

Lage

Das Objekt liegt im bevorzugten Stadtteil St.Johannis, nordwestlich des Nürnberger Stadtzentrum, wobei die Großweidenmühlstraße eine besondere hochwertige Straße bildet .

Noch heute prägen stattliche Wohnhäuser mit interessanter Architektur aus den letzten Jahrhundertwenden das Straßenbild. Der einzigartige Johannisfriedhof oder die

Hesperiedengärten sind weltweit bekannte Touristenattraktionen. Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es einige Supermärkte, zwei Bäckereien, zwei Ärzte, zwei Restaurants und ein Café. Eine Grün- und Parkanlage, ein Modegeschäft, ein Fitnessstudio, eine Bibliothek und eine Postannahmestelle finden Sie ebenfalls vor Ort.

Buslinie direkt an der Anlage und nur unweit Entfernt die U-Bahn. Auch drei bekannte Kliniken der Chnopsche Kinderklinik und Städtische Klinik Nord und Erler- Klinik runden den begehrten Stadtteil St.Johannis ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

