

Exposé

Wohnung in Nürnberg

2-Zimmer-ETW in Nürnberg-GoHo – provisionsfrei, 2 Min zur U-Bahn



Objekt-Nr. OM-463840

Wohnung

Verkauf: **199.999 €**

Zickstr 2
90429 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	247 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg-Gostenhof (GoHo), einem der gefragtesten Viertel der Stadt. Rund 55 m² im 2. Obergeschoss, gepflegt und sofort bewohnbar, mit eigener Gasetagenheizung samt Warmwasser und eigenem Kellerabteil. Sie steuern Heizung und Warmwasser selbst und sind unabhängig von einer Zentralheizung.

Die Substanz stimmt und der Grundriss ist solide. Wer modernisiert, schafft zusätzlichen Wert in einer Lage, die nachweislich gefragt ist.

Für Kapitalanleger: Auf Basis vergleichbarer Objekte im Viertel halten wir eine Kaltmiete von rund 700 € für realistisch (unverbindliche Schätzung, keine Zusicherung). Die Nachfrage im Stadtteil ist konstant hoch, getragen von Studierenden und Berufseinsteigern.

Für Selbstnutzer und Erstkäufer: Ihre Chance auf Eigentum in GoHo, wo bezahlbarer Wohnraum zunehmend rar wird.

Ein klares Plus: Die Treppenhaussanierung inklusive neuer Klingelanlage ist von der Eigentümergeinschaft beschlossen, die anteilige Umlage hierfür wurde vom Verkäufer bereits vollständig bezahlt. Für diese Maßnahme fällt für Sie als Käufer keine weitere Zahlung an.

Provisionsfrei direkt von privat. Grundriss und weitere Fotos sende ich Ihnen gern auf Anfrage zu. Eine kurze Nachricht genügt, und wir finden einen Termin.

Ausstattung

- Baujahr 1960
- Eigene Gasetagenheizung inkl. Warmwasser
- Eigenes Kellerabteil
- Sofort bezugsfrei
- Kein Balkon, kein Stellplatz
- Hausgeld 247 €/Monat
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse E, 139,7 kWh/(m²·a), Gas
- Treppenhaussanierung und neue Klingelanlage beschlossen und bezahlt

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Lage

Mitten in GoHo, einem der lebendigsten Viertel Nürnbergs, und trotzdem ruhig: Die Wohnung liegt in einer stillen Nebenstraße, spürbar leiser als die Hauptstraßen ringsum. Die U-Bahn-Station Bärenschanze (U1) erreichen Sie in zwei Minuten zu Fuß, mit direkter Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Ein Spielplatz liegt gleich um die Ecke, Cafés, Läden und Supermärkte sind fußläufig, die Altstadt in Radweite. GoHo ist ein gefragter und stabiler Vermietungsmarkt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Heller Wohnbereich mit großem

Exposé - Galerie



Zweites Zimmer, hell und viel



Küche mit Tageslicht

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne



Eigene Gasetagenheizung inkl.

Exposé - Galerie



Flur mit prakt. Einbauschränk



Flur mit prakt. Einbauschränk

Exposé - Galerie



Lage in Nürnberg-Gostenhof



Solides Mehrfamilienhaus 1960