

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Provisionsfrei | 1-Zimmer-Wohnung in Top-Lage am Nürnberger Plärrer



Objekt-Nr. OM-472544

Wohnung

Verkauf: **119.000 €**

Am Plärrer 8
90429 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	28,20 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	167 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- + Ca. 28,20 m² Wohnfläche
- + 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses
- + Aufzug vorhanden
- + Leerstehend – sofort verfügbar und ohne bestehendes Mietverhältnis
- + Bereits vollständig entrümpelt und Tapeten, Bodenbeläge sowie Einbauten entfernt
- + Ideale Grundlage für eine individuelle Modernisierung
- + Badezimmer in gutem Zustand – mit geringem Aufwand modernisierbar
- + Verglaste Loggia mit zusätzlichem Wohnkomfort
- + Beheizung über Fernwärme (Kraft-Wärme-Kopplung) – wartungsarm und zukunftssicher
- + Attraktives Hausgeld von nur ca. 167 € monatlich (501 € pro Quartal), inklusive Zuführung zur Erhaltungsrücklage
- + Geringer Miteigentumsanteil von 89,62168/10.000
- + Besonders interessant für Kapitalanleger durch geringe Einstiegssumme und reduziertes Klumpenrisiko
- + Sämtliche Verkaufs- und Finanzierungsunterlagen liegen vollständig vor

Ausstattung

Weitere Ausstattung:
Aufzug

Sonstiges

Highlights auf einen Blick

- ✓ Provisionsfrei, da direkt vom Eigentümer
- ✓ Ca. 28,20 m² Wohnfläche
- ✓ 1-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss
- ✓ Aufzug vorhanden
- ✓ Verglaste Loggia
- ✓ Komplett leerstehend – sofort verfügbar
- ✓ Bereits vollständig entrümpelt und für die Modernisierung vorbereitet
- ✓ Keine hohen Kosten für Entrümpelung oder Rückbauarbeiten
- ✓ Badezimmer in gutem Zustand – mit geringem Aufwand modernisierbar
- ✓ Sehr gute Vermietbarkeit durch kompakte Wohnungsgröße und attraktive Lage
- ✓ Geringes Klumpenrisiko für Kapitalanleger
- ✓ Zentrale Innenstadtlage direkt am Nürnberger Plärrer
- ✓ Fernwärmeanschluss (Kraft-Wärme-Kopplung)

- ✓ Attraktives Hausgeld: ca. 167 € monatlich
- ✓ Geringer Miteigentumsanteil: 89,62168 / 10.000
- ✓ Energieverbrauch: 148,3 kWh/(m²·a)
- ✓ Energieeffizienzklasse E
- ✓ Sämtliche Verkaufs- und Finanzierungsunterlagen liegen vollständig vor

Impressum:

AC Immobilien GmbH

Barbiorgasse 6

90443 Nürnberg

Rechtsform: GmbH

Sitz: Nürnberg

Registergericht: Nürnberg HRB 43617

Geschäftsführer: Herr Alessandro Cecere

Lage

- + Top-Lage direkt am Nürnberger Plärrer
- + Einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Nürnbergs
- + Optimale Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Bus
- + Nürnberger Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar
- + Innenstadt und historische Altstadt bequem fußläufig erreichbar
- + Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bäckereien in unmittelbarer Umgebung
- + Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor der Haustür
- + Hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen durch zentrale Lage
- + Sehr gute Vermietbarkeit und nachhaltige Wertstabilität

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	148,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Loggia



Wohnbereich



Küche