



## 90461 Nürnberg

Ihre Kapitalanlage! 3 Zimmer ETW zentral in Nürnberg mit Balkon inkl. TG-Stellplatz



**189.000 €**

Kaufpreis

**77,32 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringler Immobilien**

Norbert Ringler

Tel.: +49 9872 8212

[info@ringler-immobilien.de](mailto:info@ringler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77,32 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	04.04.2023
gültig bis	03.04.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1983
Energieverbrauchskennwert	130.2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	189.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 % €
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1983
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Die schöne und zentrale 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses im Nürnberger Stadtteil Südstadt.

Die Wohnung ist über das Treppenhaus oder über einen Aufzug erreichbar. Über die Diele gelangt man in die Küche und das geräumige Wohnzimmer. Ebenso zum Gäste-WC und Abstellraum. Vom Wohnzimmer aus geht es über eine Flur in die anderen Räumlichkeiten, Bad, Schlafzimmer mit Balkon und das zusätzliche Zimmer.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind fest und dauerhaft vermietet.  
(Die kompl. Wohnung ist renov.- bzw. san. bedürftig)

Die Nebenkostenvorauszahlung an die Hausverwaltung inkl. Rücklagen beträgt monatlich ca. 421,21 € (Stand 2023).

Der Instandhaltungsrücklagenanteil beträgt zum 31.12.2022 für die Wohnung 5.824,20 €.

Im Kaufpreis ist die Instandhaltungsrücklage enthalten. Die beschlossene Aufzugsanierung wird den Betrag mindern.

Die Wohnung wird über eine Ergasheizung beheizt.

Ein Energieverbrauchsausweis ist vorliegend.

Der Energieverbrauchskennwert beträgt 130,2 kWh (m<sup>2</sup>a).

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten.

Baujahr des Gebäudes 1983.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Nürnberg im Stadtteil Südstadt , südlich des Hauptbahnhofes gelegen.

Sie erreichen den Hauptbahnhof mit der U-Bahn innerhalb von wenigen Minuten. Der U-Bahnhof Maffeiplatz ist ca. 200 m entfernt und gewährleistet eine optimale Verkehrsanbindung zu allen anderen Stadtteilen. Alles für das tägliche Leben gibt es in unmittelbarer Nähe.

















