

## Etagenwohnung in Nürnberg

**185.000,- für SOFORT freie 2 Zimmer 5  
8 qm Komfortwohnung + herrlicher  
SÜD-Loggia + LIFT + GARAGE**



Objekt-Nr. 1066

### Etagenwohnung

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:

Jörg Harandt

Telefon: 09126 2959675

Mobil: 0171 5227725

90431 Nürnberg

Bayern

Baujahr	1967
Zimmer	2,00
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt

Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	4. OG
Garagen	1
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zentral gelegenen und dennoch ruhigen Stadtteil Gostenhof in Nürnberg.

Die Lage bietet die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und einer entspannten Wohnumgebung.

Mit bester Verkehrsanbindung ist die Innenstadt schnell erreichbar, während die ruhige Wohnlage für eine erholsame Atmosphäre sorgt.

Die 56 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches bequem mit dem Aufzug erreichbar ist.

Die großzügige Raumaufteilung und die weitläufige Aussicht vom wettergeschützten Süd-Balkon schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist durch energiesparende Kunststoffenster (installiert im September 2005) gut isoliert und vermittelt ein modernes Wohngefühl.

Das Wohnzimmer ist mit Stabparkett ausgestattet, welches dem Raum eine elegante Note verleiht.

Der gesamte Wohnbereich profitiert von viel natürlichem Licht, was eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft.

Die Wohnung wird komplett möbliert verkauft, inklusive einer voll ausgestatteten Einbauküche, die alle notwendigen Geräte und Stauraum bietet.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschmodöglichkeit, was für zusätzliche Flexibilität sorgt.

Ein praktischer Abstellraum mit Tageslicht befindet sich ebenfalls in der Wohnung, ideal für zusätzliche Lagerung.

Ein geräumiger Lagerkeller gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Der Hausmeisterservice ist inklusive, was für zusätzlichen Komfort und eine gepflegte Wohnanlage sorgt.

Eine Einzelgarage gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet sicheren Parkraum für Ihr Fahrzeug.

Die Wohnung ist sofort frei und bereit für den Einzug.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine wunderschöne Wohnung in einer der besten Lagen Nürnbergs zu erwerben.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Erleben Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine sofort beziehbare und hervorragend ausgestattete Wohnung zu investieren.

**B E S I C H T I G U N G E N :**

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS !

## **Ausstattung**

- ruhige Wohnlage im Stadtteil Gostenhof
- bequem mit dem Aufzug ☺ Lift ins 4. Obergeschoss
- weitläufige Aussicht vom wettergeschützten Süd-Balkon
- viel Licht im gesamten Wohnbereich
- energiesparende Kunststoff Fenster aus 09/2005
- Stabparkett im Wohnzimmer
- das gesamte Mobiliar inklusive der komplett eingerichteten Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Wannenbad mit Duscmöglichkeit
- Abstellraum mit Tageslicht in der Wohnung
- geräumiger Lagerkeller zur Wohnung
- Hausmeister Service inklusive
- Einzelgarage zur Wohnung
- S O F O R T ☺ f r e i
- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit...

weitere Info unter: <http://www.ImmoUnion24.de>

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Starten Sie in Ihre berufliche Zukunft als Immobilienberater (m/w/d), gerne auch in Teilzeit.

Weitere Info unter: <https://www.ImmoUnion24.de>

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 4,76 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

## **Lage**

Die SOFORT freie Wohnung liegt im Stadtteil Gostenhof in Nürnberg, einer historischen und kulturell vielfältigen Gegend.

Gostenhof ist ein zentraler Stadtteil, der westlich an die Altstadt angrenzt.

Die Wohnung befindet sich somit in einem gut erreichbaren Bereich mit guter Anbindung an das Stadtzentrum.

Die Gegend ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die U-Bahn-Station Gostenhof (U1) ist in der Nähe, wodurch schnelle Verbindungen in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen gegeben sind.

Bus- und Straßenbahnlinien ergänzen das Angebot.

In Gostenhof gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, von kleinen Boutiquen über Supermärkte bis hin zu Fachgeschäften.

In der Wohnstraße selbst hat es einige kleinere Geschäfte und ist nicht weit entfernt von größeren Einkaufsstraßen.

Gostenhof ist bekannt für seine lebendige Kulturszene.

Es gibt zahlreiche Cafés, Restaurants, Kneipen und Galerien.

Das Kulturzentrum "Desi" und das Künstlerhaus sind beliebte Treffpunkte. Parks und Grünanlagen bieten Möglichkeiten zur Erholung.

In der Nähe gibt es verschiedene Schulen und Kindergärten, was die Gegend auch für Familien attraktiv macht.

Gostenhof hat einen besonderen Charme durch seine historischen Gebäude und den multikulturellen Charakter.

Die Architektur ist eine Mischung aus Altbauten und moderneren Gebäuden.

Gostenhof bietet eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur, vielfältigen kulturellen Angeboten und einer günstigen Verkehrsanbindung.

Der Stadtteil ist sowohl für Singles und junge Leute als auch für Familien geeignet.

## **Courtage**

4,76% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



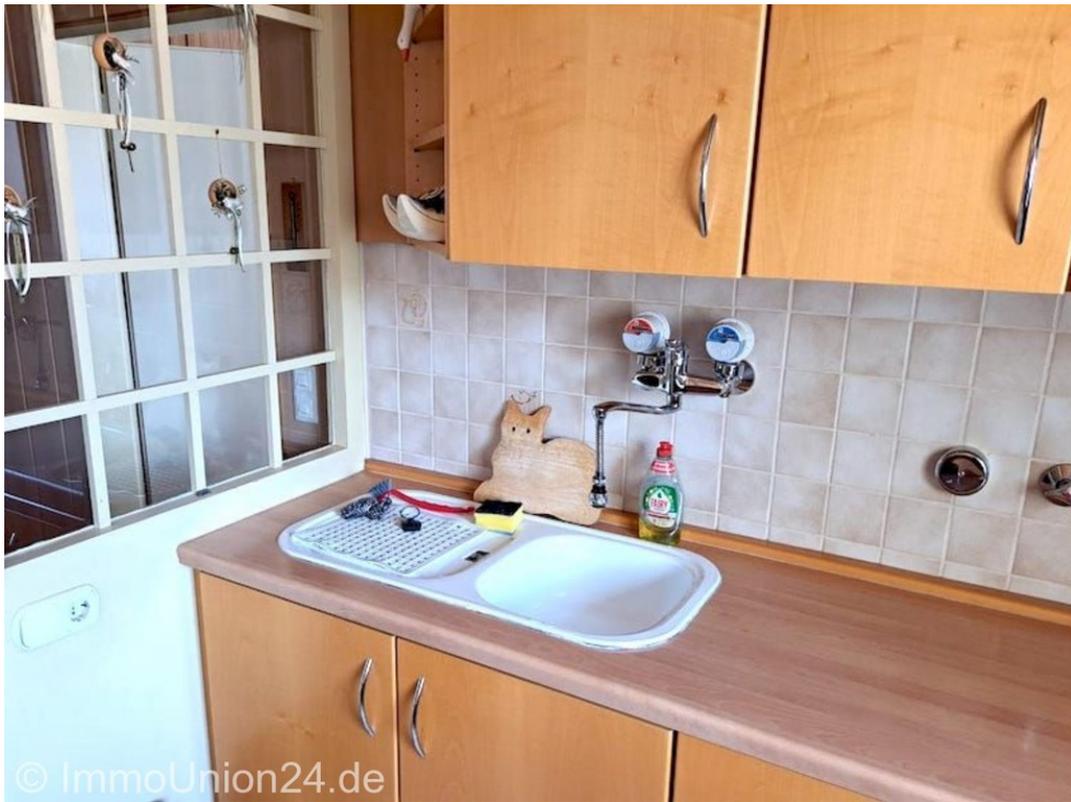
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## Exposé - Galerie

