ILG IMMO.INVEST
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

EXPOSÉ

3,0-Zimmer ETW | Nürnberg-Nord

Frei | WG geeignet | 79 qm | moderne Ausstattung

299.400 Euro

TG Duplex Stellplatz 4.800 EUR

ILG IMMO.INVEST GmbH

Pirckheimerstr. 68

90408 Nürnberg

Telefon 0911 95 322 145

service@Ilg-Immobilien.de

www.ILG-Immobilien.de

ILG IMMO.INVEST
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF

Gut geschnittene 3-Zimmer ETW - 79qm | FREI
2. OG | Nürnberg-Nord - St. Johannis – nähe Friedrich-Ebert-Platz
Wohnung 299.400 Euro - 3.790 EUR/qm | 4.800 EUR TG-Duplex Stellplatz!

Objekt:	**3,0-Zimmer Wohnung | Küche | Bad | WC | TG Duplexstellplatz**
Anschrift:	**Bucherstr. 27 , 90419 Nürnberg**

Objektmerkmale | Haus

Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Etagen	
Baujahr	**1993**
Anzahl Wohnungen	**14**
Anzahl Gewerbe	**2 (1)**
Zustand	**gepflegt**
Aufzug	**Ja**
Tiefgarage	**Ja**
Heizung	**Gaszentralheizung**
Hausmeister	**Ja**
Energieausweis	**Bedarfsausweis**
Energiebedarf	**101,9 kWh/(m²a)**
Energie-Effizienz-Klasse	**D**
Gütig bis	**29.10.2028**

Objektmerkmale | Wohnung

Etage	**2. Obergeschoss**
Wohnfläche	**ca. 79 qm**
Anzahl Zimmer	**3,0**
Zustand	**Neuwertig**
Ausstattung	**Gehoben**
KFZ-Stellplatz	**TG Duplexplatz**
Miteigentumsanteil	**66,91/1.000**
Hausgeld mtl.	**290,00 Euro***
* inkl. Rücklagen/Verwaltung/Heizkosten-VZ	
Umlegbare BK mtl.	ca. 215,00 EUR
Rücklagen Wohnung	**1.609 EUR** (31.12.2022)
Rücklagen Haus	**24.050 EUR** (31.12.2022)

Käuferprovision 1,5% zzgl. MwSt.

Objektbeschreibung und Ausstattung

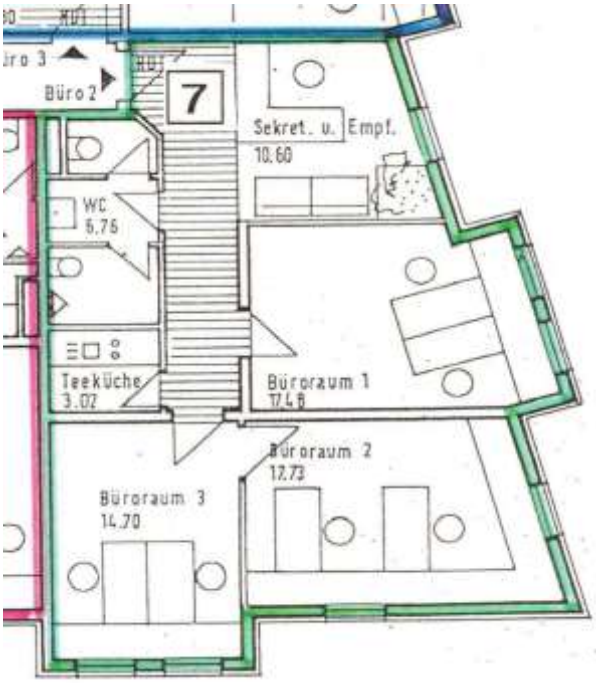
Die gut geschnittene großzügige 3-Zimmer-Wohnung hat eine Größe von ca. 79 m² und befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 16 Parteien. Das Haus aus dem Jahr 1993 liegt in der Bucher Straße mit einer hervorragenden Infrastruktur im beliebten Nürnberger Stadtteil Sankt Johannis unweit vom Friedrich-Ebert-Platz.

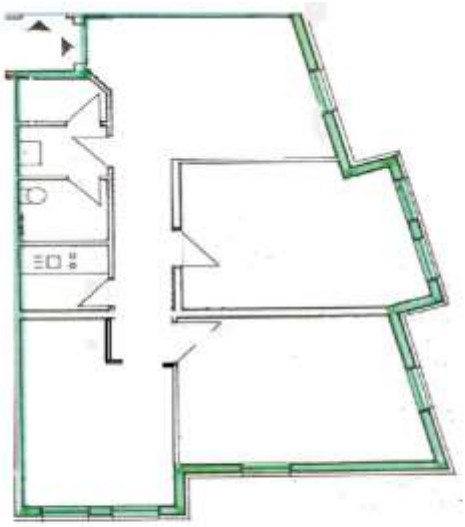
Die Wohnung wurde 2019 komplett Renoviert, u.a. komplett neues Bad/WC mit ebenerdiger Dusche, kleine Einbauküche und hochwertiger Venylboden in allen Räumen sowie Extra-Schallschutzfenster.

Die letzten Jahre wurde die Wohnung als WG genutzt. Es gibt drei abgeschlossene Räume welche vom Flur aus zugänglich sind, sowie einen offenen Raum am Eingangsbereich. Eine kleine Küche sowie Dusche/WC mit Zugang vom Flur. Im Bad gibt es einen Vorraum mit Waschbecken, eine Tür links zum WC und rechts zur Dusche. Eine andere Aufteilung der Räume mit kleinen Umbaumaßnahmen ist durchaus möglich.

Die Wohnung ist teilmöbliert, und kann so komplett übernommen werden.

Grundriss

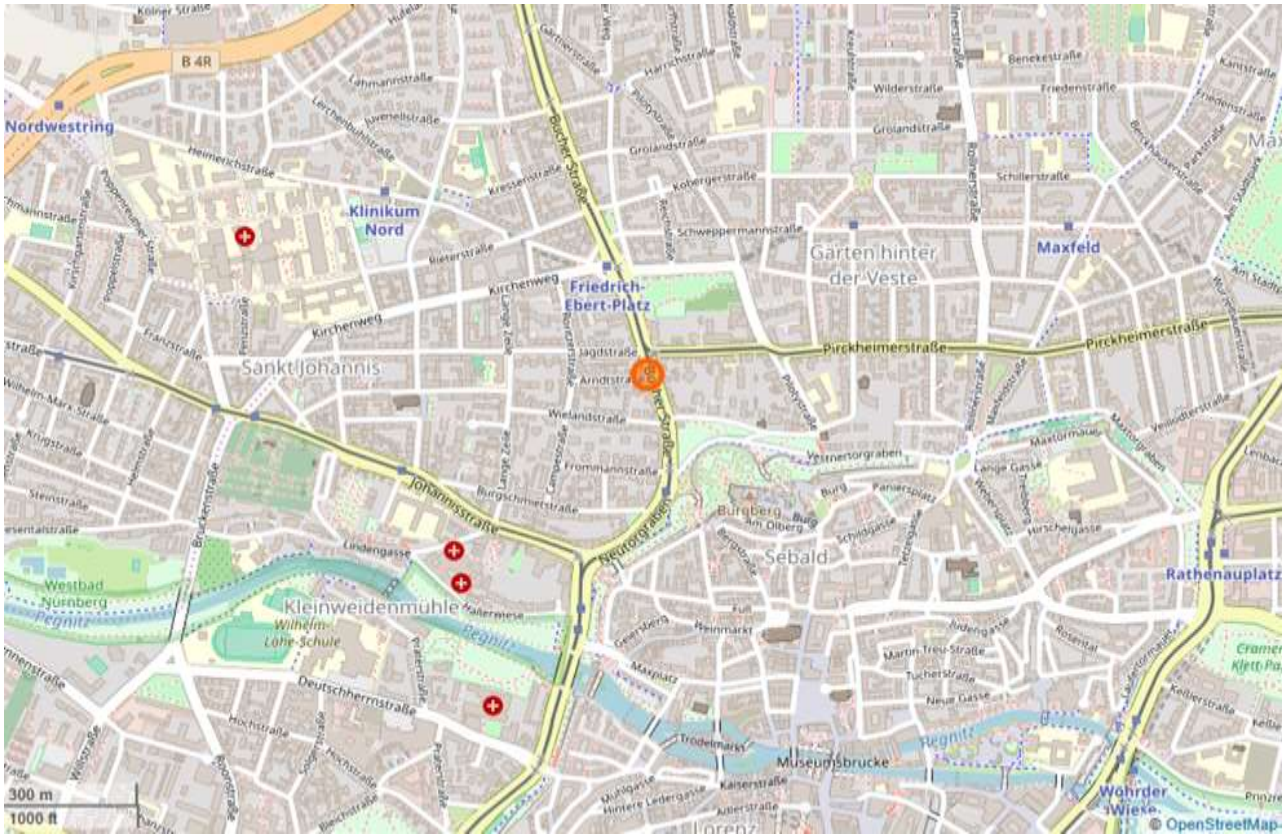




Objektlage

Die Wohnung befindet sich in dem besonders beliebten **Stadtviertel St. Johannis** (ganz in der Nähe vom Klinikum Nürnberg-Nord) im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses **zentral im Nürnberger Norden**, nur wenige Meter vom **Friedrich-Ebert-Platz mit U-Bahn- und Straßenbahnhaltestelle**. In weniger als 10 Minuten erreichen Sie zu Fuß die **Nürnberger Burg** und sind somit im Herzen von Nürnberg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso erreichen Sie zu Fuß in etwa nur 10 Minuten die **Pegnitz**, die zum Spazieren, radeln oder joggen im Grünen einlädt.

Dieses Objekt verbindet die besonderen Vorteile einer Stadtwohnung - Sie wohnen im Herzen der Stadt mit all ihrer Lebendigkeit und gleichzeitig haben Sie die Ruhe der Natur vor der Tür.



Hinweise

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht maßstabsgetreu sind.

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Der vom Verkäufer mit dem Verkauf beauftragte Makler ILG IMMO.INVEST GmbH ist Gesellschafter der ILG IMMO.INVEST Immobilienverwaltung GmbH welche Verwalter der WEG Bucherstr. 27 ist.

Datenschutzerklärung

Die Allgemeinen Datenschutzhinweise der ILG IMMO.INVEST GmbH liegen dem Exposé als Anlage bei.

Allgemeine Geschäftsbedingungen AGB

Grundlage der Vermittlung und des Maklervertrages bilden unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen welche dem Exposé als Anlage beigefügt sind.

ILG IMMO.INVEST GmbH | Ihr Partner rund um Haus und Wohnung

Ihr Ansprechpartner

Rainer Ilg
Betriebswirt | Immobilienwirt

ILG IMMO.INVEST GmbH
Verwaltung | Vermietung | Verkauf

Pirckheimerstr. 68
90408 Nürnberg
Telefon: 0911 95 322 145
service@ILG-Immobilien.de
www.ILG-Immobilien.de

Unser Büro befindet sich im Bürocenter im Maxtorhof in Nürnberg-Nord.