

## AB SOFORT BEZUGSFREI: Schöne 3-Zi-Altbau-Whg. mit direktem U-Bahn-Anschluss

### Preise & Kosten

Kaufpreis	145.000,- €
Hausgeld	197,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,97 %, inkl. MwSt.
Freitext Courtage	Bedingungen der Käuferprovision siehe Text dieses Exposés



### Objektbeschreibung

**GROSSSTADTLAIR PUR: AUCH FUER KAPITALANLEGER BESTENS GEEIGNET!**

3-Zimmer-Wohnung mit circa 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten Altbau-Mehrfamilienkomplex in zentraler Lage von Nürnberg-St. Leonhard direkt an der U-Bahn-Station steht zum Verkauf. Das Objekt befindet sich im 3. Obergeschoss.

Dieser Altbau-Klassiker besticht durch seinen klassischen Grundriss mit vielen Fenstern, also lichtdurchflutet, sowie einer hervorragenden Verkehrs- und ÖPNV Anbindung

Sie verlassen den Haupteingang des Wohnhauses und können auf Wunsch direkt die Treppen zur U-Bahn-Station St. Leonhard benutzen. Zusätzlich gibt es weitere, gute ÖPNV-Haltestellen in unmittelbarer Gehentfernung. Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone. Im Erdgeschoss befindet sich ein türkisches Restaurant.

Altersgerecht (BJ 1898, kein Denkmalschutz)) befindet sich sowohl das Objekt selbst als auch das gesamte Wohnhaus in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Eine ältere Einbauküche mit E-Geräten steht zur Verfügung und ist im Kaufpreis inbegriffen.

## Größe & Zustand

Wohnfläche	51 m <sup>2</sup>
Lage im Objekt (Etage)	3
Gesamt Anzahl Etagen	5
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Zustand	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Baujahr	1898
Verkaufsstatus	Verkauft
Haustiere	Ja
Nichtraucher	Nein



Diese Wohnung wäre ab sofort bezugsfrei. Die Übergabe der Wohnung erfolgt komplett geräumt und besenrein.  
Das Objekt ist kurzfristig verfügbar, Termin nach Absprache. Wenn Sie die Wohnung nicht selbst beziehen möchten, helfen wir Ihnen gerne bei der Suche nach einem Mieter, bitte sprechen Sie uns an.

Gelegenheit macht Liebe: Großstadtfeeling pur bei Top-Mobilität

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung, wir melden uns dann bei Ihnen. Von vorheriger telefonischer Kontaktaufnahme bitten wir abzusehen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur komplett und korrekt ausgefüllte Anfragen beantworten können, d.h. Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

## Ausstattung

Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Dielen
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Barrierefrei	Nein
Bauweise	Massiv



## Lage

Nürnberg-St.-Leonhard:

Sie verlassen den Haupteingang des Wohnhauses und können auf Wunsch direkt die Treppen zur U-Bahn-Station St. Leonhard benutzen. Zusätzlich gibt es weitere, gute ÖPNV Haltestellen in unmittelbarer Gehentfernung. Beste Verkehrsanbindungen an das BAB-Netz. Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone. Im Erdgeschoss befindet sich ein türkisches Restaurant..

## Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Endenergiebedarf	247.0
Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	30.05.2014
Energieeffizienzklasse	G



## Ausstattung

Wohnung siehe Grundriss bestehend aus:

- Kleiner Windfang/Garderobe
- Zimmer 1
- Bad/WC mit Wanne
- Küche mit Fenster
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kellerabteil
- Neue Gas-Etagenheizung mit 2 Jahren Gewährleistung

Hausgeld gem. Wirtschaftsplan:

Umlegbare Nebenkosten: € 94,00/mtl.

Nicht umlegbare Nebenkosten inkl. Erhaltungsrücklage € 86,00/mtl.

Instandhaltungsrücklage € 17,00/mtl.

Heizkosten sind verbrauchsabhängig und nicht im Hausgeld enthalten

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung, wir melden uns dann bei Ihnen. Von vorheriger telefonischer Kontaktaufnahme bitten wir abzusehen. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur komplett und korrekt ausgefüllte Anfragen beantworten können, d.h. Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

Unsere Baufinanzierung zu TOP-Konditionen: Wir vergleichen für Sie die Angebote von über 350 Banken.



Finanzierungsvermittlung mit ReuterImmoService. Gerne erstellen wir für Sie einen Finanzierungsvorschlag zum Kauf Ihrer Immobilie.



## Sonstiges

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die ausgewiesene Maklercourtage für den Käufer ist verdient und fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Zahlungsverzug zur Maklercourtage tritt auch ohne Mahnung ein. Verzugszinsen werden gemäß den gesetzlichen Regelungen und Zinssätzen berechnet. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Hinweise oder Vorschläge durch uns zu möglichen baulichen Veränderungen/Umbauten/Anbauten oder ähnliches, sind immer vorbehaltlich der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.



Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritter erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Wir sind auch für den Eigentümer/Verkäufer tätig. Die Angaben zur Wohnfläche haben wir nicht überprüft. Planabweichungen zu den veröffentlichten Grundrissen sind möglich. Inwieweit und ob eine Baugenehmigung geändert wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..



Wohnen2



IMG\_2337



Zimmer3



Küche



Zimmer



Bad/WC

## Adresse

Schweinauer Straße 35  
90439 Nürnberg

## Ihr Ansprechpartner

Claudia Zorger  
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE  
Neuhauser Hauptstraße 17  
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl

+49 9195 88 99 841

Mobil

+49 1522 3676621

Webseite

<http://www.reuterimmo.com>