



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Lage

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-CoMa-58374

**Nürnberg: Modernisierte Wohnung in gepflegtem Gebäude –  
Ideale Kapitalanlage oder neues Zuhause**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**  
**Provision**

**Auf Anfrage**  
**4.680,85 €**  
**3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>47,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>47,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1951</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2016</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.09.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>89.1 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>25.09.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*In perfekter Harmonie gelegen zwischen urbanem Flair und Freizeiterholung, präsentiert sich*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*dieses Immobilienangebot in einer optimalen Lage. Es ist die perfekte Wahl für jene, die eine ausgewogene Balance zwischen pulsierendem Stadtleben und erholsamer Ruhe genießen möchten.*

*Die umliegende Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Genießen Sie die Vielfalt kulinarischer Einrichtungen direkt vor Ort. Die nahegelegene Kantine und das Turnerheim laden Sie ein, sich nach einem langen Tag zu entspannen. Zusätzlich wird Ihr kulinarischer Lifestyle durch diverse Bars in der näheren Umgebung bereichert, die ein entspanntes Ausklingen des Tages ermöglichen.*

*Die Gesundheitsversorgung ist dank verschiedener Einrichtungen aus dieser Branche gesichert. Apotheken sind fußläufig erreichbar und pflegen ihre Patienten mit umfassender pharmazeutischer Kompetenz. Darüber hinaus sorgt der hohe Anteil an Nahversorgungsmöglichkeiten wie der Mix Markt Supermarkt dafür, dass Sie Ihren täglichen Bedarf problemlos decken können.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen wie die HansasträÙe sind nur wenige Meter entfernt und die Bahnstation "Hohe Marter" ermöglicht es Ihnen, die Stadt schnell und bequem zu erkunden. Wer auf Individualverkehr setzt, profitiert von der Nähe zu einer Vielzahl von Tankstellen.*

*Für Familien mit Kindern sind die Lage und die Infrastruktur besonders ansprechend: Verschiedene Spielplätze und das umfassende Angebot an Kindergärten in der Nähe schaffen ein kinderfreundliches Umfeld.*

*Für sportliche Aktivitäten bietet das nahegelegene Grün- und Freizeitareal jede Menge Möglichkeiten. Hier können Sie joggen, spazieren gehen oder einfach nur die Natur genießen.*

*Das Magazin der Geschichte bewahrt das Garnisonmuseum, das sich in fußläufiger Entfernung befindet. Entdecken Sie die atemberaubenden Sehenswürdigkeiten, insbesondere den bemerkenswerten Fernmeldeturm Nürnberg, der diesem Viertel seine besondere Note verleiht.*

*Die Nähe zum internationalen Flughafen und gut erreichbare Autobahnen garantieren eine schnelle Erreichbarkeit und hervorragende Anbindung an andere Städte und Länder.*

*Zusammengefasst bietet das Quartier eine hohe Lebensqualität und kombiniert städtisches Leben mit attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Erleben Sie eine Wohnsituation, die von einer gut strukturierten Gemeinschaft und einer ausgewogenen Altersstruktur geprägt ist; ein Ort, der zu einem harmonischen und entspannten Leben einlädt.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Baujahr:** Das Gebäude wurde im Jahr 1951 errichtet und wurde seitdem kontinuierlich instand gehalten.

**Wohnfläche:** Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Fläche von ca. 47 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

**Zimmer:** Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 gemütliche Schlafzimmer, die Ruhe und Entspannung versprechen.

**Ausstattung:** Ein Highlight dieser Immobilie ist die Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Diese wurde mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Des Weiteren ist im Schlafzimmer ein praktischer Einbauschränk integriert, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das Tageslichtbad beeindruckt mit einer eleganten Duschkabine und einer stilvollen Ausstattung.

**Balkon:** Der nach Süden ausgerichtete Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende grüne Landschaft.

**Renovierung:** Im Jahr 2016 wurde die Wohnung umfangreich saniert und modernisiert. Dabei wurden alle Räumlichkeiten liebevoll renoviert und auf den neuesten Stand gebracht. Die Renovierung umfasste unter anderem die Verlegung eines neuen Estrichs, den Einbau hochwertiger neuer Türen sowie die Erneuerung der Elektrik. Besonderes Augenmerk wurde auf die Fenster gelegt, die im Wohnzimmer dreifach verglast und mit hochwertigen elektrischen Rollos ausgestattet wurden. Zudem wurden an allen Fenstern Fliegengitter installiert, die für einen ungestörten Aufenthalt sorgen. Ein weiteres Highlight ist die neue Sicherheitstür am Eingang, die ein Höchstmaß an Sicherheit bietet.

**Geeignet für:** Diese exquisite Wohnung eignet sich sowohl hervorragend zur Eigennutzung als auch als rentable Kapitalanlage. Durch ihre hochwertige Ausstattung und die erstklassige Lage verspricht sie ein außergewöhnliches Wohnambiente für anspruchsvolle Eigentümer oder Mieter.

**DIESE IMMOBILIE WIRD IM BIETER VERFAHREN ANGEBOTEN !!!**

**Willkommen zum Bieterverfahren! Hier haben Sie die Chance, diese einzigartige Immobilie durch Abgabe eines Gebots zu erwerben.**

**Besichtigen. Bewerten. Bieten.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**Im Rahmen des Bieterverfahrens bieten wir Ihnen die Gelegenheit, die Immobilie bei einem offenen oder individuellen Besichtigungstermin in aller Ruhe zu erkunden. Unsere erfahrenen Immobilienberater stehen Ihnen zur Verfügung, um Ihnen alle Informationen über das Objekt zu geben. Wenn Sie ernsthaftes Interesse an dem Kauf haben, können Sie über uns ein Gebot abgeben. Vor der Gebotsabgabe stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung, vereinbaren gegebenenfalls einen erneuten Besichtigungstermin und bieten Ihnen individuelle Beratung, auch in Bezug auf Finanzierungsmöglichkeiten.**

#### **Ausstattung**

**Dauer des Bieterverfahrens:  
Umfassende Sanierung (2016):**

**Im Jahr 2016 wurde diese Wohnung einer umfassenden Sanierung unterzogen, bei der sämtliche Bereiche mit viel Liebe zum Detail renoviert und modernisiert wurden. Diese Renovierung garantiert ein zeitgemäßes Wohnambiente und einen hohen Wohnkomfort.**

**Einbauküche im Kaufpreis enthalten:**  
Wenn Sie an einem Kauf interessiert sind, haben Sie die Möglichkeit, innerhalb einer festgelegten Frist ein Gebot über uns abzugeben. Das Gebot ist nicht verbindlich, sollte jedoch Ihr ernsthaftes Kaufinteresse widerspiegeln. Nach Ablauf der Bieterfrist hat der Eigentümer die Möglichkeit, das Höchstgebot anzunehmen, abzulehnen oder auf dessen Grundlage weitere Verhandlungen zu führen.

**Elektrische Rollos in allen Räumen:**

**Alle Fenster der Wohnung sind mit elektrischen Rollos ausgestattet, die per Knopfdruck bedient werden können. Diese bieten nicht nur einen effektiven Sonnen- und Sichtschutz, sondern erhöhen auch die Sicherheit und den Komfort der Bewohner.**

**Vorteile des Bieterverfahrens:**  
Das Bieterverfahren ermöglicht es Ihnen, innerhalb kürzester Zeit und ohne langwierige Verhandlungen Ihre Traumimmobilie zum besten Preis zu erwerben. Gleichzeitig profitieren Sie von unseren individuellen Beratung und Unterstützung während des gesamten Prozesses. Zur Gewährleistung einer ungestörten Wohnatmosphäre sind an allen Fenstern der Wohnung Fliegengitter angebracht. Diese schützen vor lästigen Insekten und ermöglichen es, die Fenster auch an warmen Tagen geöffnet zu lassen.

**Wohnzimmer mit 3-fach Verglasung:**

**Das Wohnzimmer der Wohnung ist mit hochwertigen Fenstern ausgestattet, die eine dreifache Verglasung aufweisen. Dies sorgt nicht nur für eine effektive Schalldämmung und eine optimale Wärmedämmung, sondern auch für eine angenehme Wohnatmosphäre.**

**Tageslichtbadezimmer:**

**Das Badezimmer der Wohnung ist mit Tageslicht durchflutet, was eine natürliche Beleuchtung und eine angenehme Atmosphäre schafft. Es verfügt über eine moderne Ausstattung, darunter eine stilvolle Duschkabine, hochwertige Armaturen und Sanitäranlagen.**

**Geräumiger Balkon:**

**Der nach Süden ausgerichtete Balkon der Wohnung bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel und**



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Hier können die Bewohner die Sonne genießen und den Blick auf die umliegende grüne Landschaft schweifen lassen.*

**Sicherheitstür am Eingang:**

*Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Sicherheitstür am Eingang, die ein Höchstmaß an Sicherheit bietet. Diese Tür ist robust, einbruchssicher und trägt dazu bei, dass sich die Bewohner in ihrem Zuhause sicher und geschützt fühlen können.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.***

***Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)