

Exposé

Wohnung in Nürnberg

1A Investment oder Eigennutzung! Provisionsfreie, kernsanierte Wohnung mit Balkon und EBK!



Objekt-Nr. OM-312887

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Brandl

90459 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	140 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

* 1A Investment oder Eigennutzung! Provisionsfreie, kernsanierte Wohnung mit Balkon und EBK!*

Diese modern geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung im begehrten und zentrumsnahen Nürnberger Stadtteil Gibitzenhof wurde im Jahr 2023 umfassend kernsaniert und steht nun zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2022 vollständig renoviert wurde. Sowohl die Gemeinschaft als auch der Eigentümer haben erhebliche Investitionen getätigt, um das Gebäude und die Wohnung auf den neuesten Stand zu bringen, und garantieren somit langanhaltende Ruhe und Freude am Objekt. Das Gebäude weist eine Energieeffizienzklasse von C, sodass Sie für die Zukunft abgesichert sind und KEINE weiteren Kosten auf Sie zukommen wie beispielsweise eine Fassadendämmung.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger. Durch die optimierte Grundrissgestaltung besteht die Möglichkeit, sie als Wohngemeinschaft zu vermieten. Verschiedene Sondervermietungsmodelle bieten darüber hinaus die Aussicht auf eine noch höhere Rendite. Die attraktive Lage gewährleistet eine starke Vermietbarkeit und macht diese Wohnung zu einer soliden Investition. Wir übernehmen für Sie gerne die Vermietung kostenfrei und beraten Sie.

Beim Betreten der Wohnung durch die neue Eingangstür gelangen Sie in einen Flur, der mit einem Einbauschränk ausgestattet ist und reichlich Platz für Putzmaterialien, Vorräte und mehr bietet. Hier ist auch die neue Gastherme geschickt versteckt. Ein passender Garderoben- und Schuhschrank könnten zusätzlichen Stauraum bieten.

Vom Flur aus erreichen Sie das moderne Tageslichtbad (komplett neu) sowie das Schlafzimmer, das durch seine Helligkeit und Geräumigkeit besticht.

Am Ende des Flurs öffnet sich der offene Koch-/Essbereich, der zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen einlädt. Die hochwertige Küche ist im Kaufpreis inbegriffen. Das angrenzende geräumige Wohnzimmer kann auch als zweites WG-Zimmer genutzt werden und bietet den perfekten Ort zur Entspannung nach getaner Arbeit. Der ruhige Süd-West-Balkon zum Hinterhof bietet einen Ausblick über die Dächer der Südstadt bis hin zum Fernsehturm und lädt dazu ein, den Alltag beim Genießen der Sonne zu vergessen.

Die umfassende Wohnungssanierung legte höchsten Wert auf hochwertige Materialien, eine stimmige Atmosphäre und eine saubere Ausführung aller Gewerke. Dies beinhaltet die komplette Neuinstallation der Elektrik, den Einbau einer neuen Gasetagenheizung inklusive Heizkörper, die Erneuerung des Sanitärbereiches, den kompletten Neuaufbau des Fußbodens inklusive neuem Belag, Fliesen im Bad, neue Türen & Zargen sowie das Verputzen aller Decken und Wände, einschließlich neuer Anstriche. Die Wohnung kann auch möbliert übernommen werden.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum wurde unter anderem die Fassade optisch erneuert (Neuanstrich) sowie die Hofeinfahrt und das Treppenhaus (inklusive Fenster) aufgewertet. Eine teilweise Neugestaltung des Innenhofs und die mehrheitliche Erneuerung der Wohnungsfenster wurden ebenfalls durchgeführt.

Zusätzlichen Stauraum bietet das der Wohnung zugeordnete große Kellerabteil. Im Keller stehen außerdem gemeinschaftlich nutzbare Flächen zur Verfügung, darunter ein Fahrradkeller.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann lade ich Sie herzlich zu einem Besichtigungstermin ein!

Kontaktanfragen bitte per E-Mail unter vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer).

Ausstattung

Highlights:

- direkt vom Eigentümer, das bedeutet keine zusätzliche Provision i. H von ca. 9.600 €
- inklusive neuwertiger Küche

- Optimale Vermietbarkeit & attraktive Bruttomietrendite von mind. ca. 4,5 % - 5,4 %
- überragende Infrastruktur (Straßenbahn, U-Bahn, Bus, Läden des täglichen Bedarfs, Fitnessstudio sowie direkte Nähe zur neuen Technischen Universität Nürnberg & zentrale Lage
- Energieeffizienzklasse C (Bedarf 97,60 kWh)
- ruhiger Süd/West-Balkon zum Innenhof
- helles Tageslichtbad
- WG geeignet
- Kelleranteil und separater Fahrradkeller
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus durch Umfassende Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum 2022 (Fenster, Neuanstrich der Fassade, der Balkone und dem Hausflur sowie Neugestaltung des Innenhofs und der Zufahrt)
- Kernsaniert März 2023
- Doppelverglaste Kunststofffenster (bis auf 2 Fenster und eine Balkontür zur Hofseite) inkl. Rollläden und Fensterbänke
- Sanitär
- Heizung inkl. Heizkörper
- Elektrik
- Boden
- Türen & Zargen
- Wände neu verputzt und gestrichen
- Neue Wohnungseingangstüre

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann lade ich Sie herzlich zu einem Besichtigungstermin ein!

Kontaktanfragen bitte per E-Mail unter vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer).

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Ihre zukünftige Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten

Mehrfamilienhaus im begehrten Stadtteil Gibitzenhof. Von hier aus gelangen Sie innerhalb weniger Minuten direkt in die Nürnberger Innenstadt. Aufgrund der idealen Anbindung sind sämtliche öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, S-Bahn, Bus, Straßenbahn) innerhalb weniger Gehminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzte, Banken usw. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ebenso befinden sich Schulen und Kindergärten sowie das beliebte Südstadtbad in direkter Umgebung. Die neue Technische Universität ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Mit dem Pkw gelangen Sie umgehend auf den Frankenschnellweg sowie die Bundesstraße 4R, welche das Stadtgebiet ringförmig umläuft und von der sie Anschluss in sämtliche Richtungen z.B. Ingolstadt, München, Regensburg, Berlin, Stuttgart, etc. finden.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann lade ich Sie herzlich zu einem Besichtigungstermin ein!

Kontaktanfragen bitte per E-Mail unter vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Bad



Balkon

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Berechneter Energiebedarf Registriernummer BY-2022-004051774

Energiebedarf des Gebäudes

Endenergiebedarf: **97,6 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf: **108,0 kWh/(m²·a)**

Treibhausgasemissionen **23,7** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG:
 Primärenergiebedarf: Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
 Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f: Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen) **97,6 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ¹

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 50 Absatz 2 Nummer 3 GEG:

Art:	Deckungsanteil [%]	Anteil der Pflichterfüllung [%]
Summe:		

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

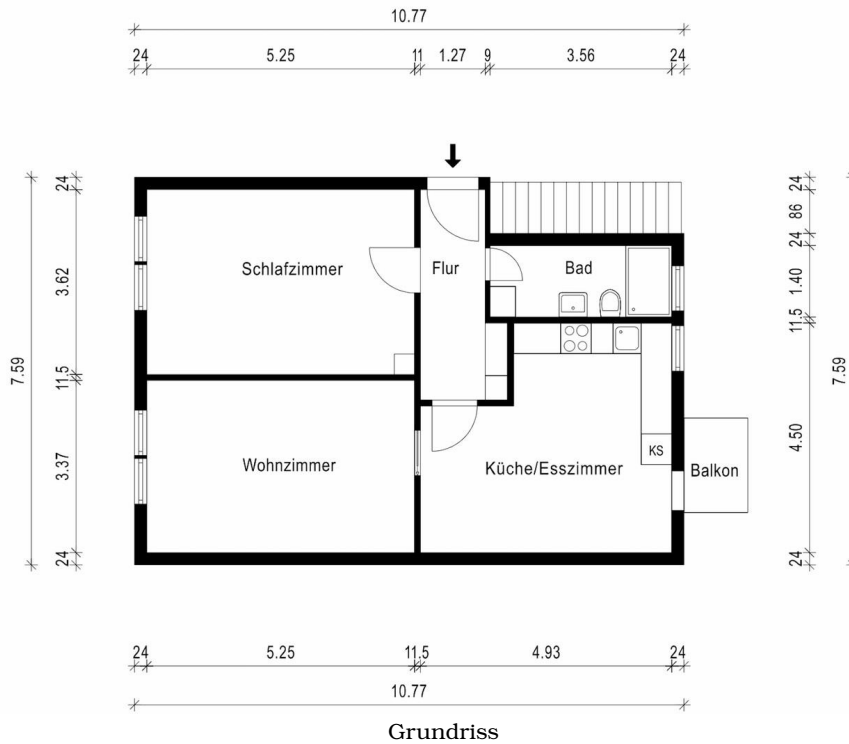
Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³nur bei Neubau ⁴EH: Einfamilienhaus, MH: Mehrfamilienhaus

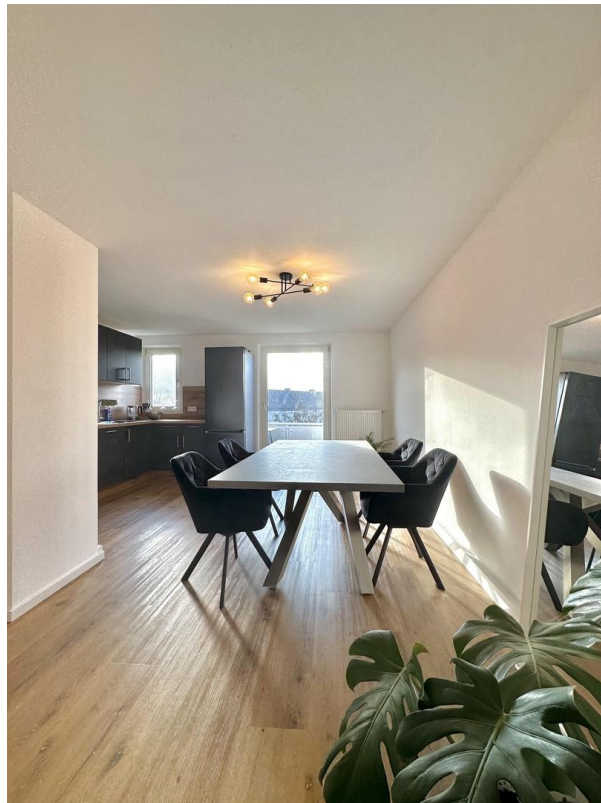
Energieausweis



Exposé - Galerie



Aussenansicht



Koch- & Essbereich