

# Perfekte Anbindung - großzügige 3-Zimmer ETW nahe NBG-Messe und UNI **VONOVIA**

Neuselsbrunn 37 - 90471 Nürnberg  
Objekt-ID: 231-337



P1100897



provisions-  
frei

GR NB FB ungerade 3-Zimmer ETW ca. 77,31

## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage liegt in einer gepflegten, parkähnlichen Umgebung mit einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Es ist sowohl die Innenstadt sowie der Bahnhof gut und schnell erreichbar. Das Messezentrum sowie die U-Bahn-Station ist zu Fuß in 3 Minuten erreichbar. Bushaltestelle (auch für Nachtlinien) in der Nähe.

## Lage

In der unmittelbaren Nachbarschaft liegen 2 Einkaufszentren mit Geschäften für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckerei, Metzgerei, Friseur, Schreibwarenladen, Apotheke, Sparkasse, Post und Drogerie. Das Frankeneinkaufszentrum welches die größte Einkaufspassage in Nürnberg ist, liegt nur 5 Autominuten bzw. 5 U-Bahn-Minuten entfernt. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnausfahrt der A 73 Nürnberg-Zollhaus gegeben und mit dem Auto in ca. 3 Minuten zu erreichen.

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	227.000 €
Wohnfläche ca.	77 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3
Schlafzimmer	2
Balkon	✓
Badewanne	✓
GästeWC	✓
Einbauküche	✓
Keller	✓

## Ausstattung

großzügige 3 Zimmer Wohnung im 3. OG - ohne Aufzug mit Südbalkon,

Fernwärmeversorgung mit Warmwasserversorgung, Isolierverglasung, Kabelanschluss, Bad/WC getrennt, Abstell- und Hobbyraum

Die Wohnung ist vermietet - eine SELBSTNUTZUNG ist nicht möglich! 10 Jahres Frist.

## Sonstiges

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). 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 immer 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 Kauf ist für den Käufer provisionsfrei -

<b>Hausgeld/mtl.</b>	315 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	8.452 €

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Bezugsfrei ab</b>	sofort
<b>Baujahr</b>	1964
<b>Etage</b>	3.OG
<b>Etagenzahl</b>	0
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Fernwärme
<b>Verbrauchskennwert</b>	125
	kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme (Fernwärme)

## Kontakt

**Brigitte Rahmel**  
br-Immobilien - Brigitte Rahmel  
Selbständiger Vertriebspartner der  
VONOVIA SE

**Am Pfaffensteig 29b**  
91126 Schwabach

**E: [info@br-immo.org](mailto:info@br-immo.org)**  
**T: 0911 95343 666**  
**M: 01703122253**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). 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 immer 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 Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.