IMMOLAGE Immobilie- und Anlagen GmbH

Rente aus Stein in Nürnberg

Vermietete 2 Zimmer Wohnung

IMMOLAGE Immobilie- und Anlagen GmbH

▪ Nürnberg Steinbühl

▪ ca. 41,88 m² Wohnfläche ▪ 86,25/1000 MEAs

▪ 2 Zimmer ▪

Kaufpreis: 136.000,00 €

provisionsfrei

Der Vertrieb erfolgt im Auftrag

der Norim Verwaltungs GmbH.

IMMOLAGE Immobilie- und Anlagen GmbH

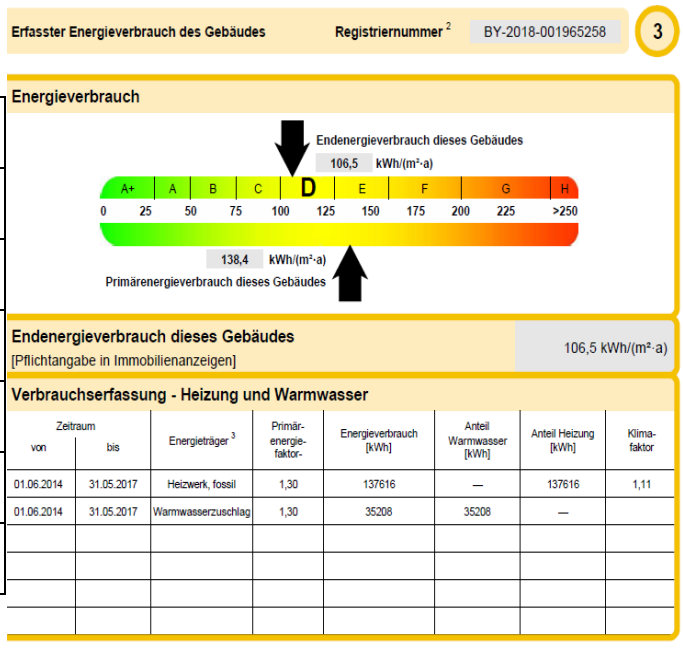
Daten

Objekttyp	Wohnung
Baujahr	1950
Wohnfläche	ca. 41 m²
Nutzfläche	Ca. 41 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Keller	Kellerabteil

Balkon	nein
MEA	86,25/1000
Miete	3840,00€ p.a.
Hausgeld	127,51€ p.M
Verfügbar ab	vermietet

Energieausweis

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	106,5 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr Gebäude	1950
Heizung	Fernwärme
Baujahr Heizung	1996
Warmwasser enthalten	ja



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — **Registriernummer** [2] BY-2018-001965258 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 106,5 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | **D** | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

138,4 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — 106,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.06.2014	31.05.2017	Heizwerk, fossil	1,30	137616	—	137616	1,11
01.06.2014	31.05.2017	Warmwasserzuschlag	1,30	35208	35208	—	

§ 80 Abs. 4 GEG:
Wir kommen unserer Verpflichtung hiermit nach, der Erwerberpartei ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband anzubieten.

Lage

Das Haus auf der Melanchthonstr. 17, 90443 Nürnberg, liegt in einer gut angebundenen Wohngegend im Stadtteil Steinbühl.

Die Autobahnen A3 und A6 sind schnell erreichbar, was eine exzellente Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bietet. Auch die A9 ist in unmittelbarer Nähe. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Straßenbahnlinien (6, 9) und Busse bestens ausgebaut, sodass die Nürnberger Innenstadt und andere wichtige Punkte gut erreichbar sind.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote, die eine hohe Lebensqualität garantieren.

Beschreibung

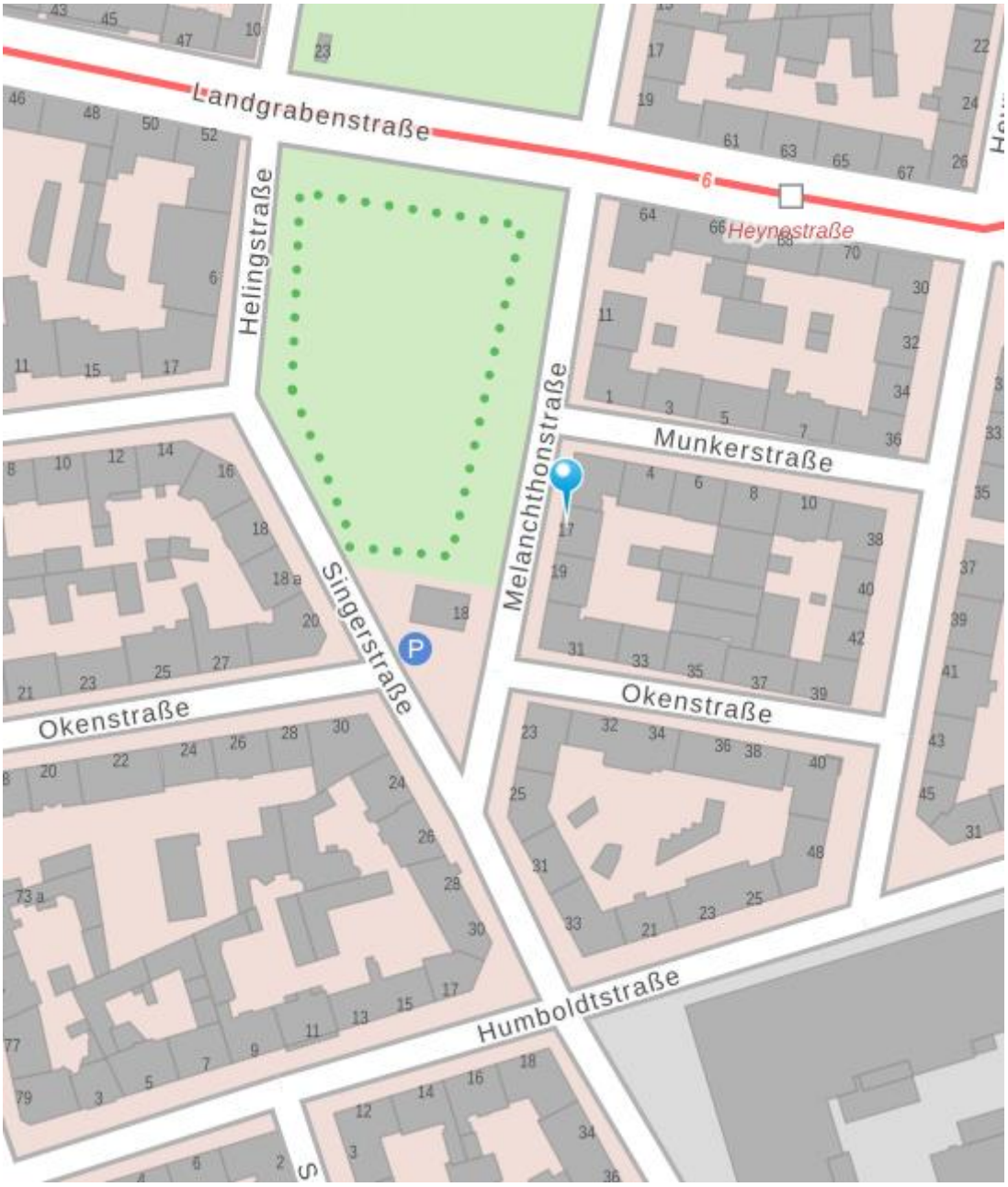
Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1950 erbaut und zeichnet sich durch eine solide Bauweise aus, die die Jahre gut überstanden hat.

Das Haus wurde im Jahr 2024 in 10 Eigentumswohnungen aufgeteilt und in den letzten zwei Jahren umfassend modernisiert und renoviert mit neuer Balkonanlage, neue Haustüren, neue Klingelanlage, Renovierung des Treppenhauses und Kellers sowie neue Fenster im Keller.

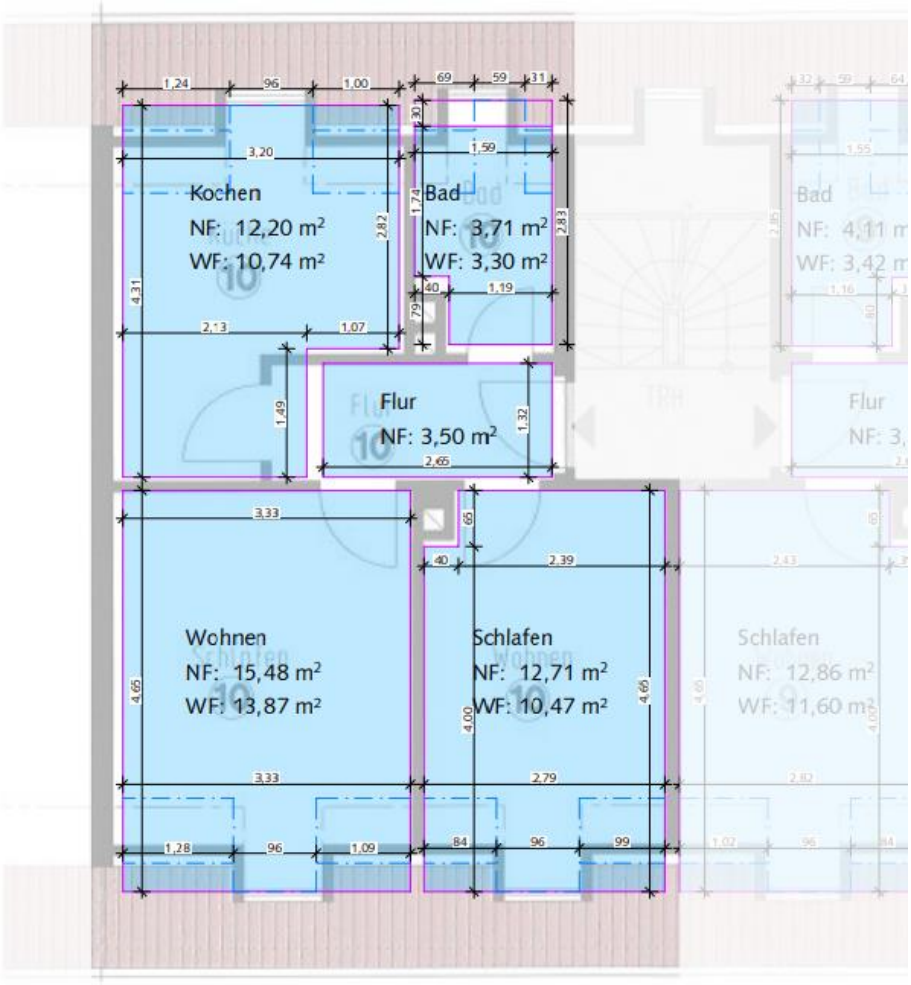
Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und ist praktisch auf zwei Zimmer aufgeteilt. Abgerundet wird die Wohnung durch ein Bad mit Fenster und einer Küche. Auf jeder Ebene befinden sich lediglich 2 Wohnungen.

Im Kellergeschoss gibt es ein separates Kellerabteil.

Lageplan


Landgrabenstraße
Helingstraße
Heynestraße
Munkerstraße
Melanchthonstraße
Singerstraße
Okenstraße
Okenstraße
Humboldtstraße

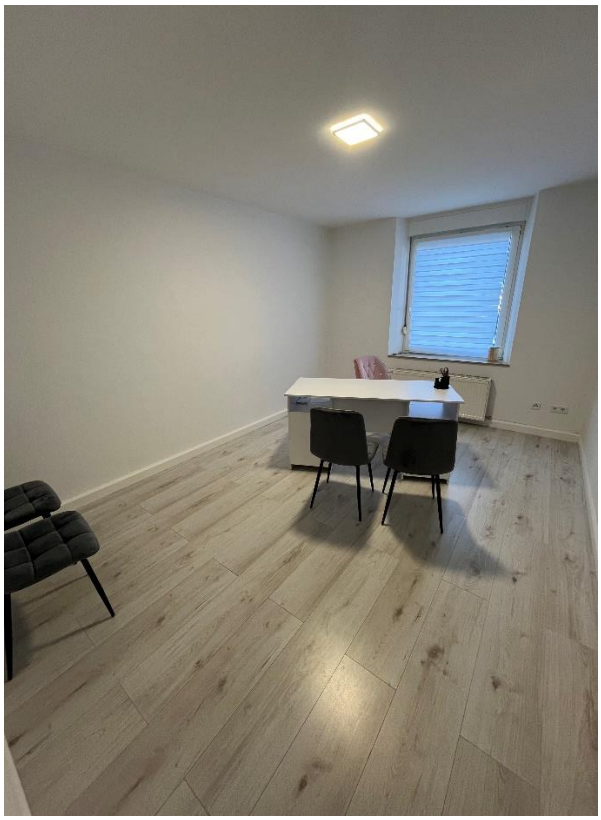
Schnitt



MT17
DG_*links*

Impressionen unserer **Musterwohnung**

Zustand und Ausstattung können abweichen.



IMMOLAGE Immobilie- und Anlagen GmbH

Ihre Ansprechpartnerin

Nina Ramadanovic
Immobilienmaklerin IHK

Oberer Bergauer Platz 1, 90402 Nürnberg

schwieger@noecker-immobilien.de

0911/22864