

## Etagenwohnung in Nürnberg

Charmante und sehr gepflegte 3-Zimmer Wohnung mit EBK, Balkon und TG in Nürnberg - Hohe Marter



Objekt-Nr.: 106301-01266  
Baujahr: 1969  
Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup>  
Heizung: Zentralheizung

Zimmer: 3,0  
verfügbar ab: Nach Vereinbarung  
Käuferprovision:  
Kaufpreis: 155.000,00 EUR

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** Ilse von Beyer  
Gleißbühlstr. 2, 90402 Nürnberg  
**Telefon:** 0911 2364-160  
**Mobil:** 0172 8668060  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/nuernberg>  
**Email:** [ilse.von-beyer@postbank.de](mailto:ilse.von-beyer@postbank.de)



**Objektadresse:**

Esslinger Str. 6  
90441 Nürnberg

**Objekt-Beschreibung**

Das Gebäude wurde im Jahr 1969 in massiver Bauweise erstellt und im Laufe der Jahre immer wieder auf den technisch aktuellen Stand gebracht.

Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern ähnlicher Baujahre.

Die Grundstücke sind noch großzügig bemessen und ausreichende Abstandsflächen lassen viel Grün zu.

Dadurch ergibt sich eine angenehme Entfernung zum Nachbargebäude.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlich zu den Kellerabteilen eine Tiefgaragenlösung an.

Ein Stellplatz gehört auch zu der angebotenen Wohnung.

Die Bewohnerstruktur setzt sich teilweise aus Mietern und teilweise aus Eigentümern zusammen.

## Ausstattung

Die Wohnung im ersten Stock ist über ein helles Treppenhaus gut erreichbar.

Der geräumige Flur bietet genügend Platz für eine schicke Garderobe und Schuhschränke.

Das WC ist separat, dadurch gibt es in dem Tageslichtbad Platz für die Waschmaschine.

Die Wohnung wurde im Jahr 2008 umfassend saniert.

Aus diesem Jahr stammen die Böden, das Bad, die Elektrik und die hochwertige Einbauküche.

Diese soll im Objekt verbleiben und ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Die Fenster wurden Ende der 90er Jahre bereits ausgewechselt.

Vom Wohnzimmer aus betritt man den Balkon, auf dem man in Ruhe den Feierabend genießen kann.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und lässt sich problemlos möblieren.

Das eigentliche Kinderzimmer wird im Augenblick als Esszimmer genutzt.

Die Wohnung wird derzeit noch von den Eigentümern bewohnt und steht den neuen Bewohnern nach Vereinbarung zur Verfügung.

## Lage

Ruhe, viel Grün und trotzdem zentral.

Das sind die Attribute, die die Lage dieser Wohnung auszeichnen.

Vor dem Haus stehen ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung.

Die Nähe zur U-Bahn und zur naheliegenden BAB sprechen außerdem für sich.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Kindergarten, Schule, Ärzte und Apotheken sind in der Nähe.

## Sonstige Angaben

Wir arbeiten nur im Alleinauftrag zu festen Konditionen.

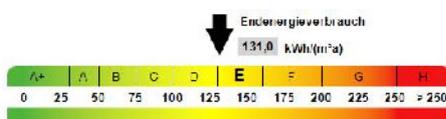
Die Maklerfirma ist provisionspflichtig tätig für den Käufer.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/ -partnern.

Kontaktaufnahme, Besichtigungen und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro.

## Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der verbrauchsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Öl ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 131 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse E, Warmwasser enthalten, Baujahr lt. Energieausweis 1968



**Zusatzinformationen:**

**Hausgeld:** 263 EUR/Monat

**Derzeitige Nutzung:** eigengenutzt

**Etage:** 1. Obergeschoss

**Garage:** 1



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Essecke



Blick vom Balkon



Schlafzimmer



Küche



Küche



Küche



Bad

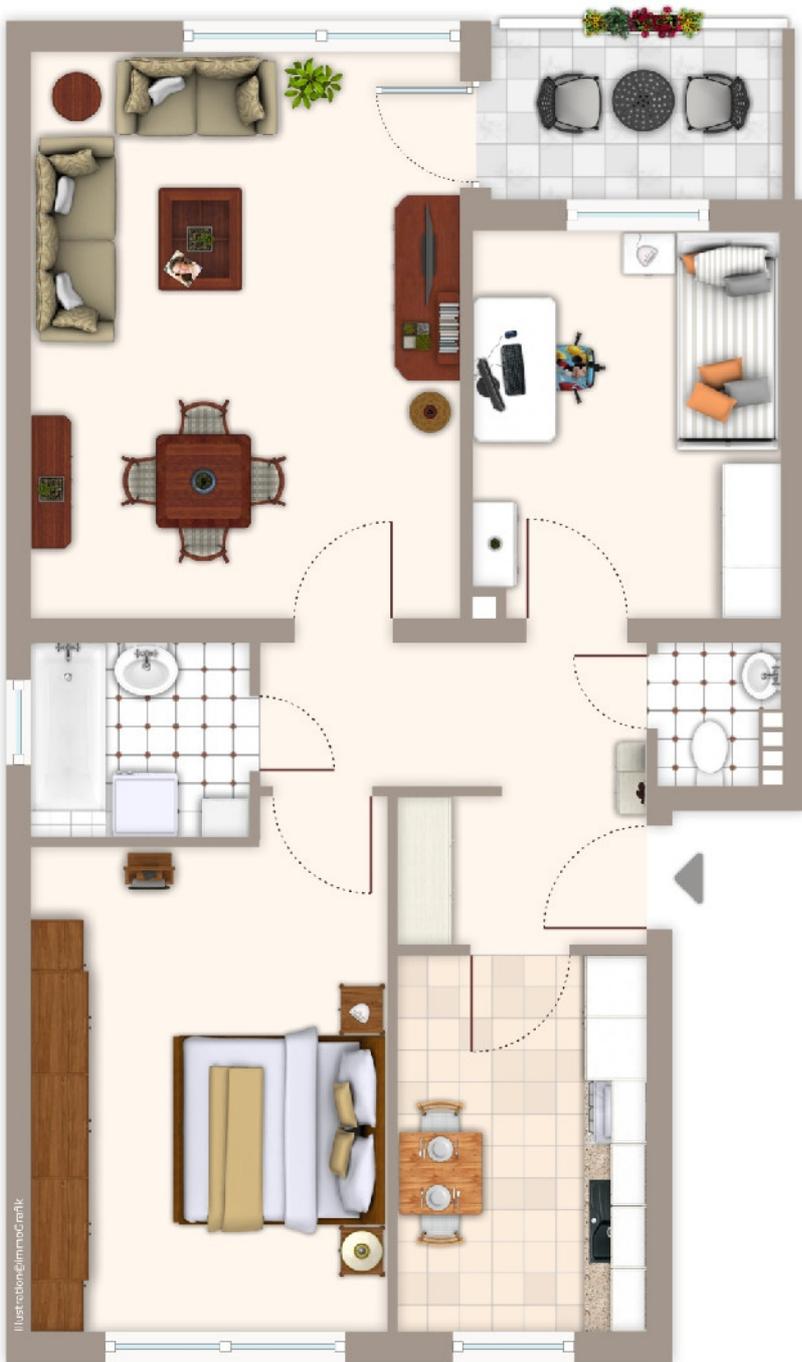


Bad



WC





möbliert

**Hinweis:** Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Postbank Immobilien übernimmt keine Gewähr.



# Allgemeine Geschäftsbedingungen



1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.
2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
4. Die Postbank Immobilien GmbH ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrages einzuschalten.
5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6 % zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 % über dem Basiszinssatz.
6. Ist die Höhe der Provision nicht vereinbart, so gilt die am Ort des Angebotes übliche Provision. Die Höhe der Provision errechnet sich prozentual aus dem gesamten Wirtschaftswert der nachgewiesenen oder vermittelten Verträge. Sie beträgt bei Grundstückskaufverträgen mindestens 3,57 % inkl. MwSt.
7. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebots.
8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsangelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich der Postbank Immobilien GmbH mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsschluss vorzulegen. Die Postbank Immobilien GmbH ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Postbank Immobilien GmbH.
10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
11. Erfüllungsort ist Hameln. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Hameln oder Hannover.

**Vermittlung:** Postbank Immobilien GmbH  
**Kontakt:** Ilse von Beyer  
Gleißbühlstr. 2, 90402 Nürnberg  
**Telefon:** 0911 2364-160  
**Mobil:** 0172 8668060  
**Internet:** <https://immobilien.postbank.de/nuernberg>  
**Email:** [ilse.von-beyer@postbank.de](mailto:ilse.von-beyer@postbank.de)

Fassung: 1. März 2014