



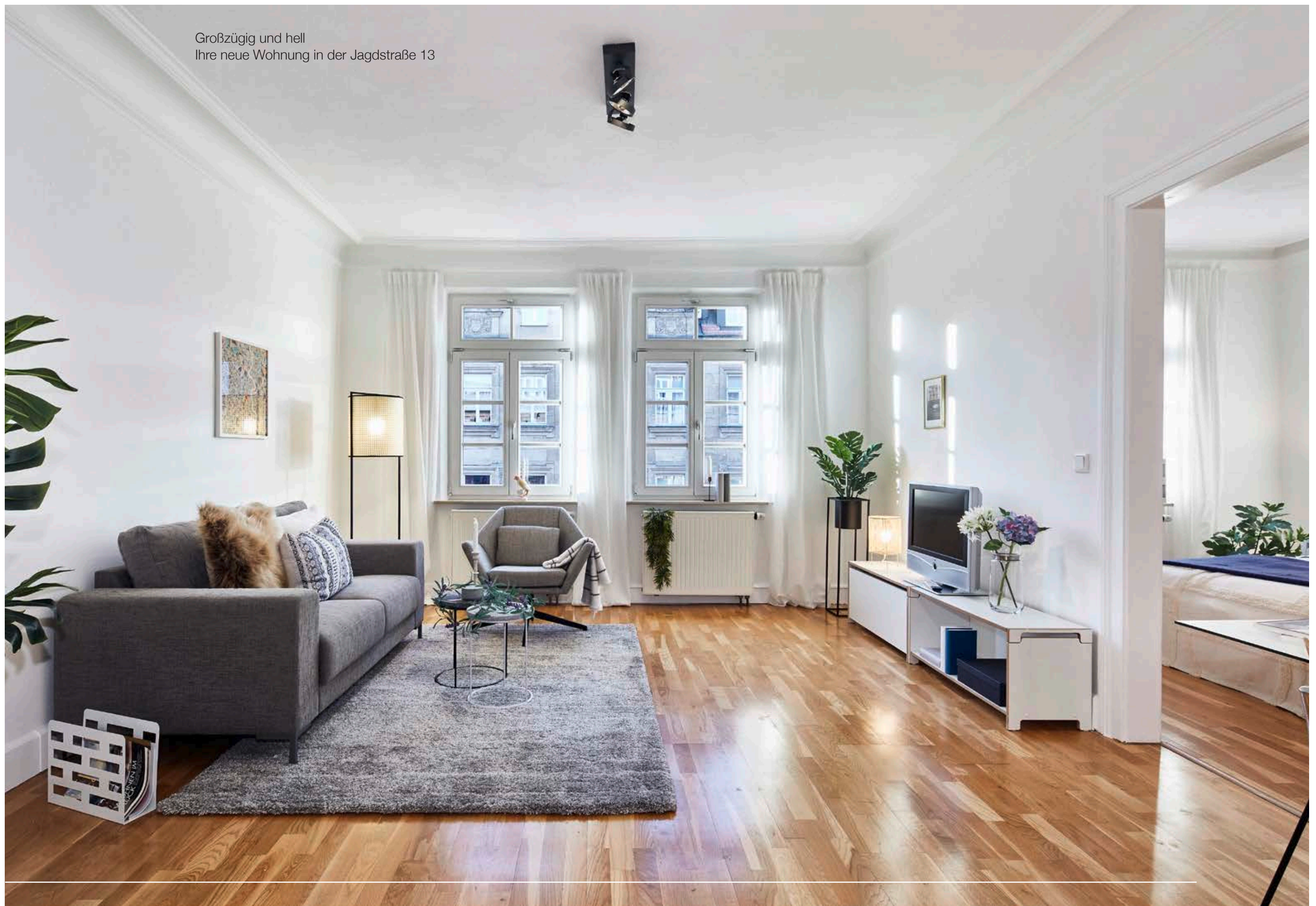
Ihr neues Schmuckstück

2-Zimmer-Kleinod für
anspruchsvolle Eigentümer

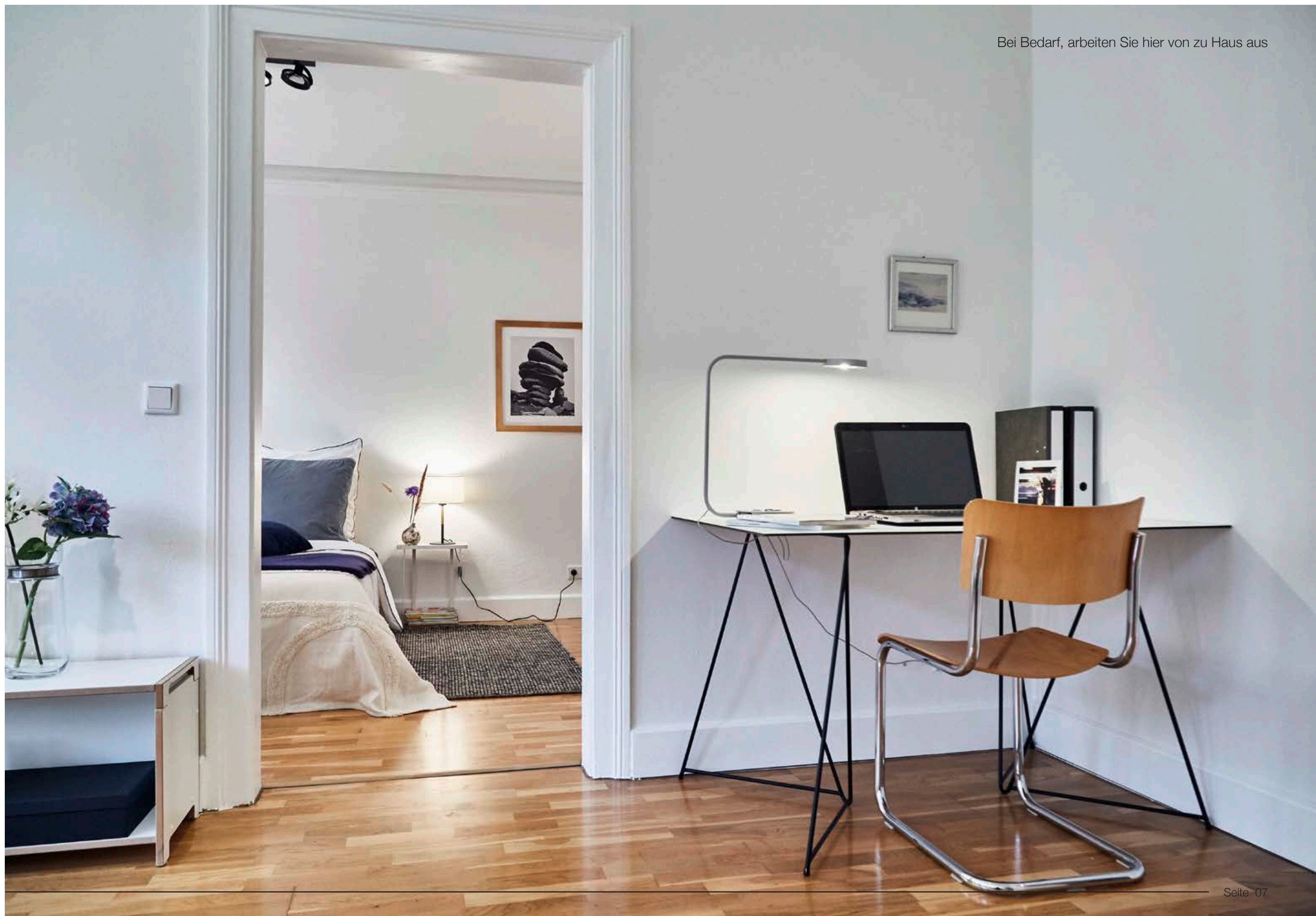
Gepflegtes Leben auf 60 qm



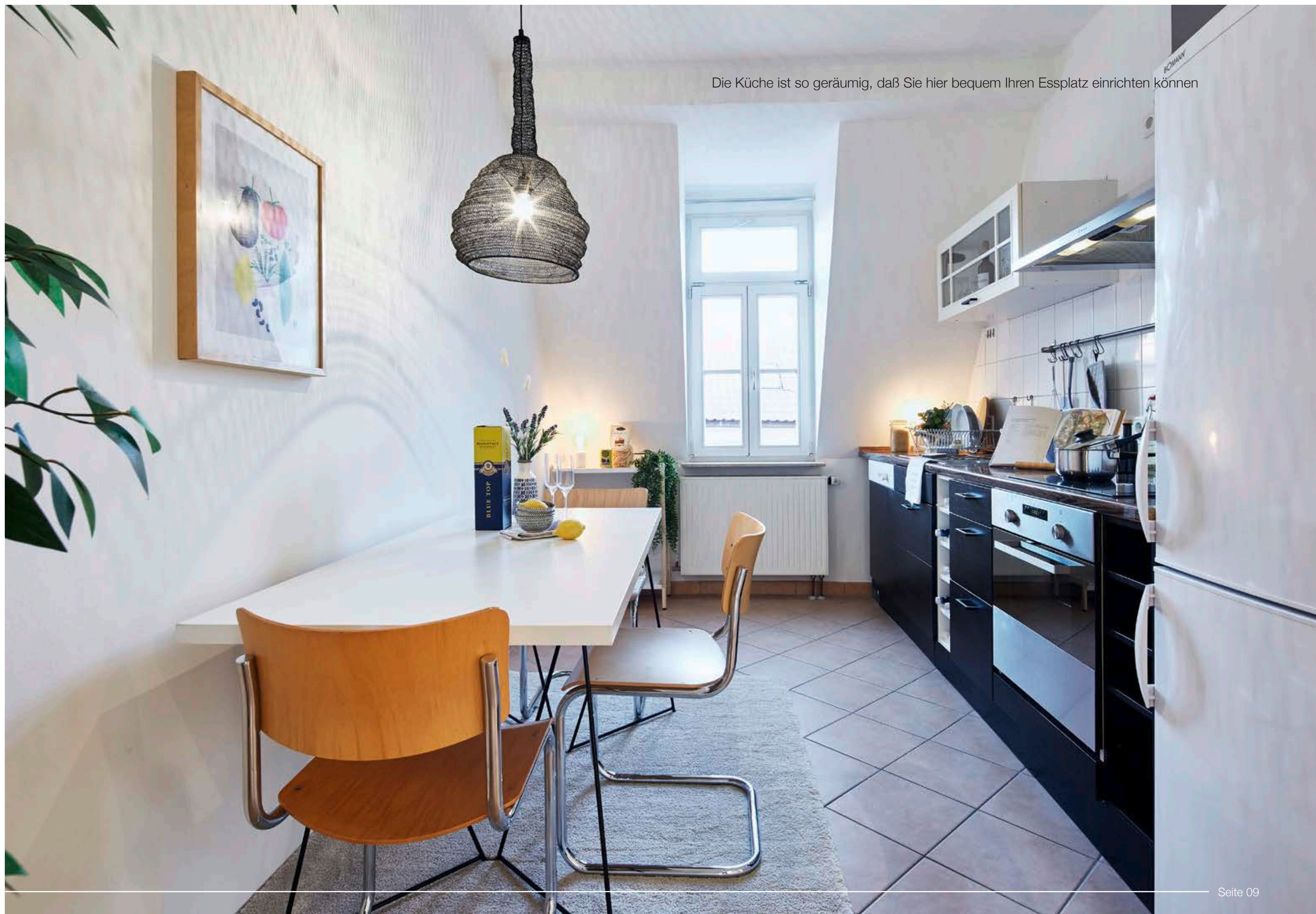
Großzügig und hell
Ihre neue Wohnung in der Jagdstraße 13



Bei Bedarf, arbeiten Sie hier von zu Haus aus



Die Küche ist so geräumig, daß Sie hier bequem Ihren Essplatz einrichten können



OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese sehr gepflegte Jugendstilwohnung liegt perfekt in der attraktiven Nürnberger Nordstadt, einem Flecken, der so zentral ist und dennoch Ruhe und Freundlichkeit ausstrahlt. Attraktive Gastronomie, angesagte Cafés und Parks mit Spielplätzen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten erreicht man bequem zu Fuß. Die U-Bahnstation „Friedrich-Ebert-Platz“ ist nur 200m von der Haustür entfernt – das Auto darf hier gerne auf dem Anwohnerparkplatz Pause machen.

Durch den praktischen Abstellraum und der Küche, die Platz für einen Essplatz bietet, lässt es sich in den beiden Hauptzimmern wunderbar leben: Wohn- und Schlafzimmer verwöhnen mit Parkettboden und Stuckdecken. Alle Türen sind original.

Nachdem ggf. das Fahrrad im Gemeinschaftskeller abgestellt ist, kommt man in die Wohnung im 3. Obergeschoss.

LAGE

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in bester Nürnberger Nordstadtlage!

Das wunderschöne Jugendstilhaus bildet mit vielen anderen gut erhaltenen Bauten im Stadtteil „Sankt Johannis“ ein Kleinod für Anspruchsvolle Eigentümer. Zentral gelegen, und zugleich ruhig und voller Flair.

Hier ist, nach dem Ausgang in Nürnbergs Innenstadt an einem Freitagabend der späte Nachhauseweg lediglich ein kurzer Spaziergang. Den Frühstückskaffee am Samstagmorgen genießen Sie wahrscheinlich in Ihrem neuen Stammcafé „Caffé Fatal“ gegenüber. Danach geht es vielleicht über den Wochenmarkt am Palmplatz, wo wir aus dem frischen und gesunden Angebot unserer fränkischen Bauern auswählen. Gehen Sie im wenig bekannten Archivpark spazieren, oder zeigen Sie Ihren Gästen die Hesperidengärten.

Durch die U-Bahnhaltestelle direkt vor der Haustür werden viele (Arbeits-) Wege kurz, über die Bucher Straße geht es schnell raus aus der Stadt in Richtung Erlangen.

Und auch der Nachwuchs kommt eigenständig und sicher zur St. Johannis Grundschule und zu verschiedenen Realschulen und Gymnasien.

Haben wir noch ein Highlight vergessen? Dann sagen Sie es uns, wenn Sie zur Besichtigung vorbeikommen!

ECKDATEN

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	90419
Ort	Nürnberg
Bundesland	Bayern
Wohnfläche	ca. 60 m²
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gasetagenheizung
Anzahl Zimmer	2
Bad	1, mit Wanne
Balkon	nein
Etage	3
Keller	ja, Gemeinschaftskeller
Kabel, SAT, TV	Ja
Baujahr	1895
Energieausweis	nicht notwendig (Ensembleschutz)
Kaufpreis Wohnung	265,000 €
Provision	3,57 % inkl. Mwst.
Hausgeld monatlich	158 € inkl. Wasser
Wasser monatlich	25 €
Gas monatlich	37 €

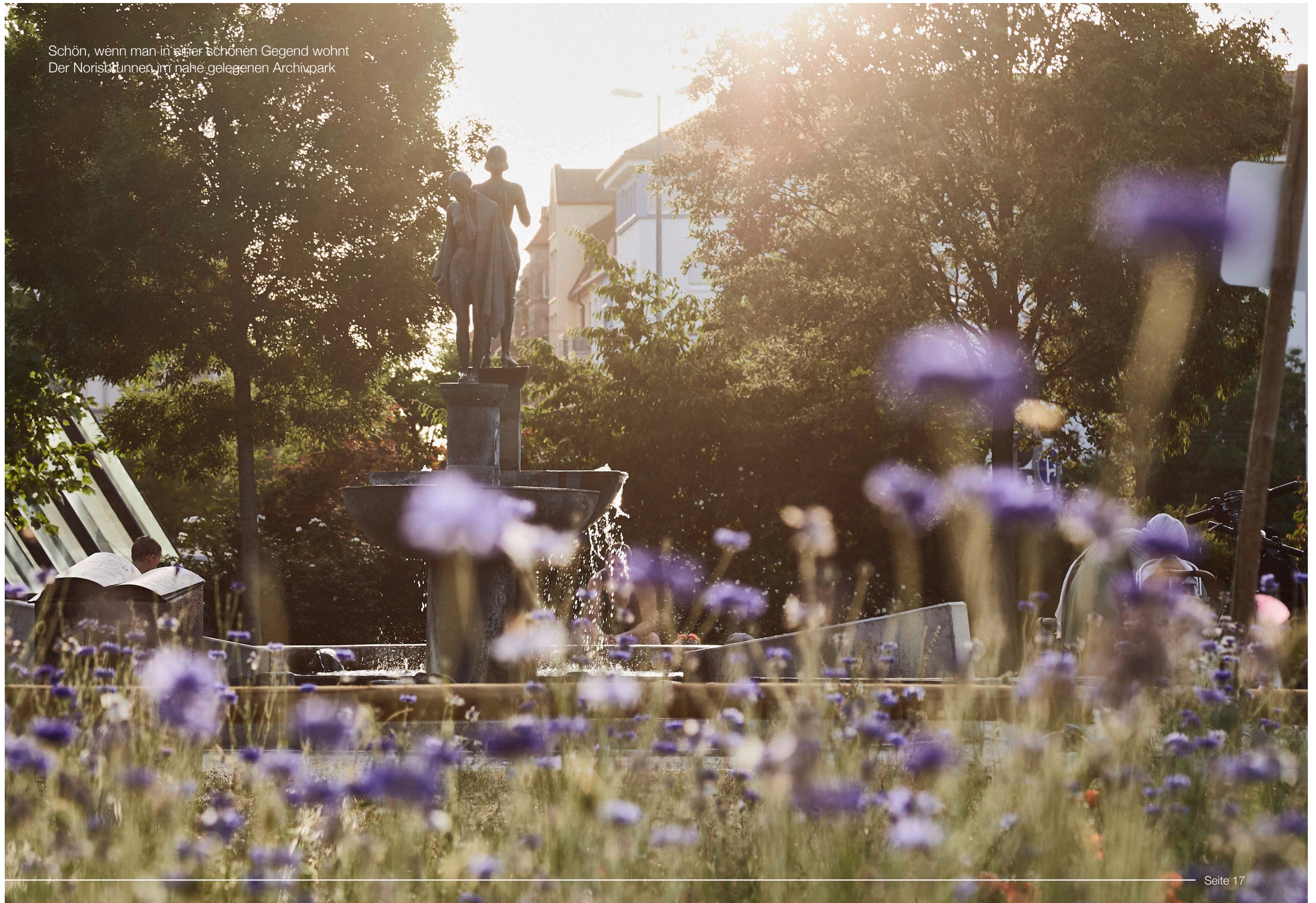
Besonderheiten:

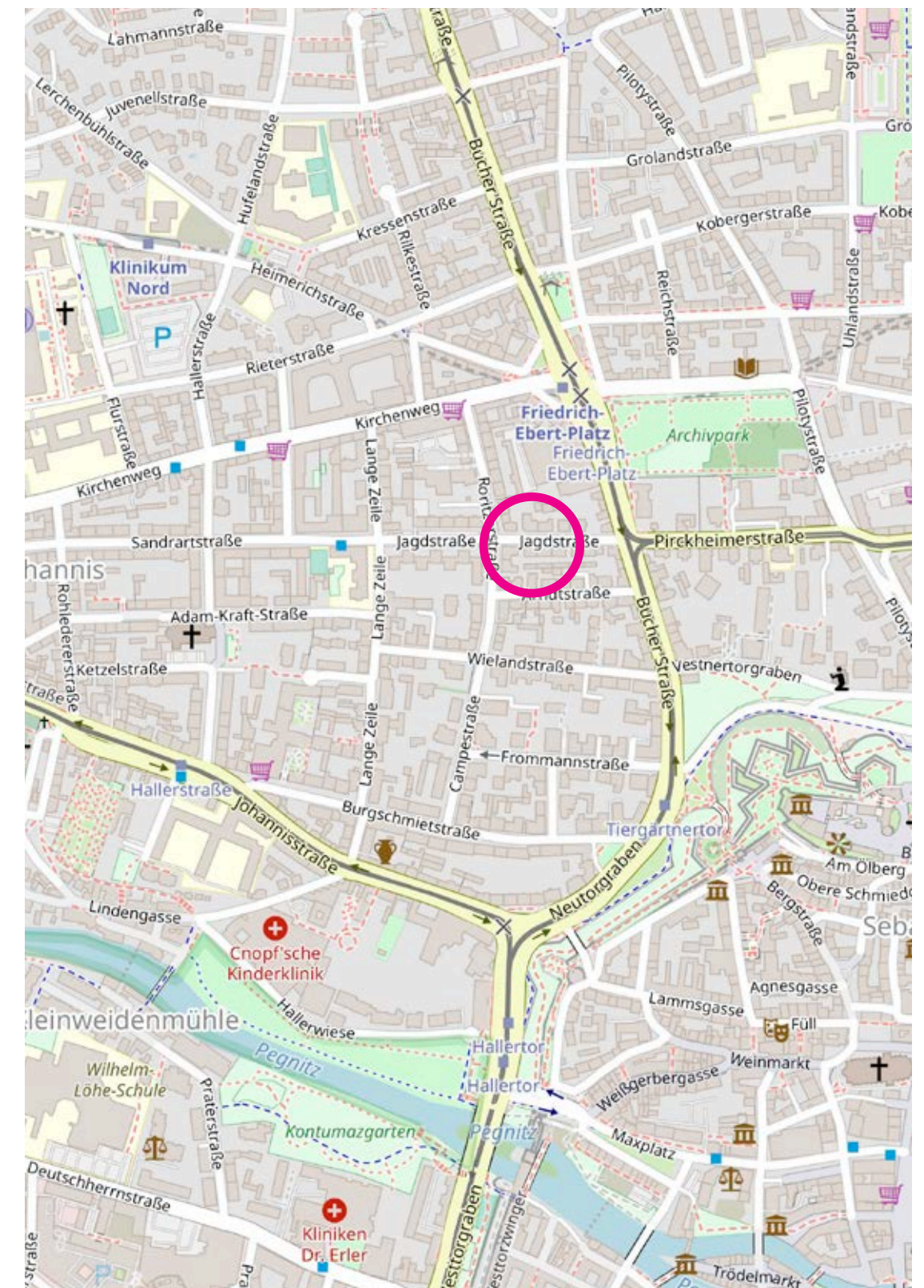
- smart heating System, keine monatlichen Gebühren
- 2,67 m Deckenhöhe
- Echtholzparkett
- Tageslichtbad mit Wanne

Die vorletzten Sonnenstrahlen des Tages gehören Ihrer Wohnung



Schön, wenn man in einer schönen Gegend wohnt
Der Norisbrunnen im nahe gelegenen Archivpark

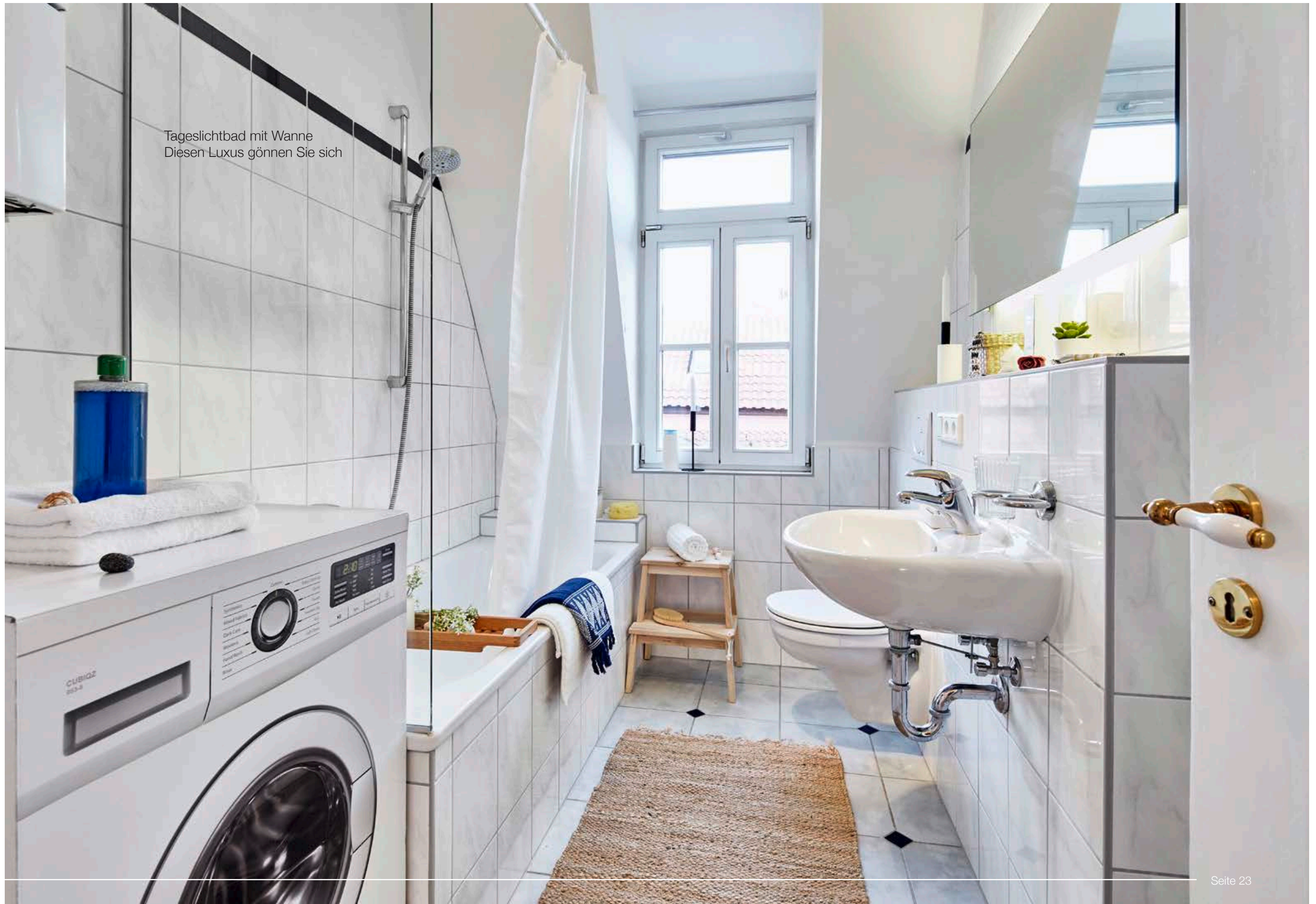




2,67 hohe Decken mit Stuck
Hier genießen Ihre Träume gebührenden Freiraum



Tageslichtbad mit Wanne
Diesen Luxus gönnen Sie sich



HINWEISE ZUM EXPOSÉ

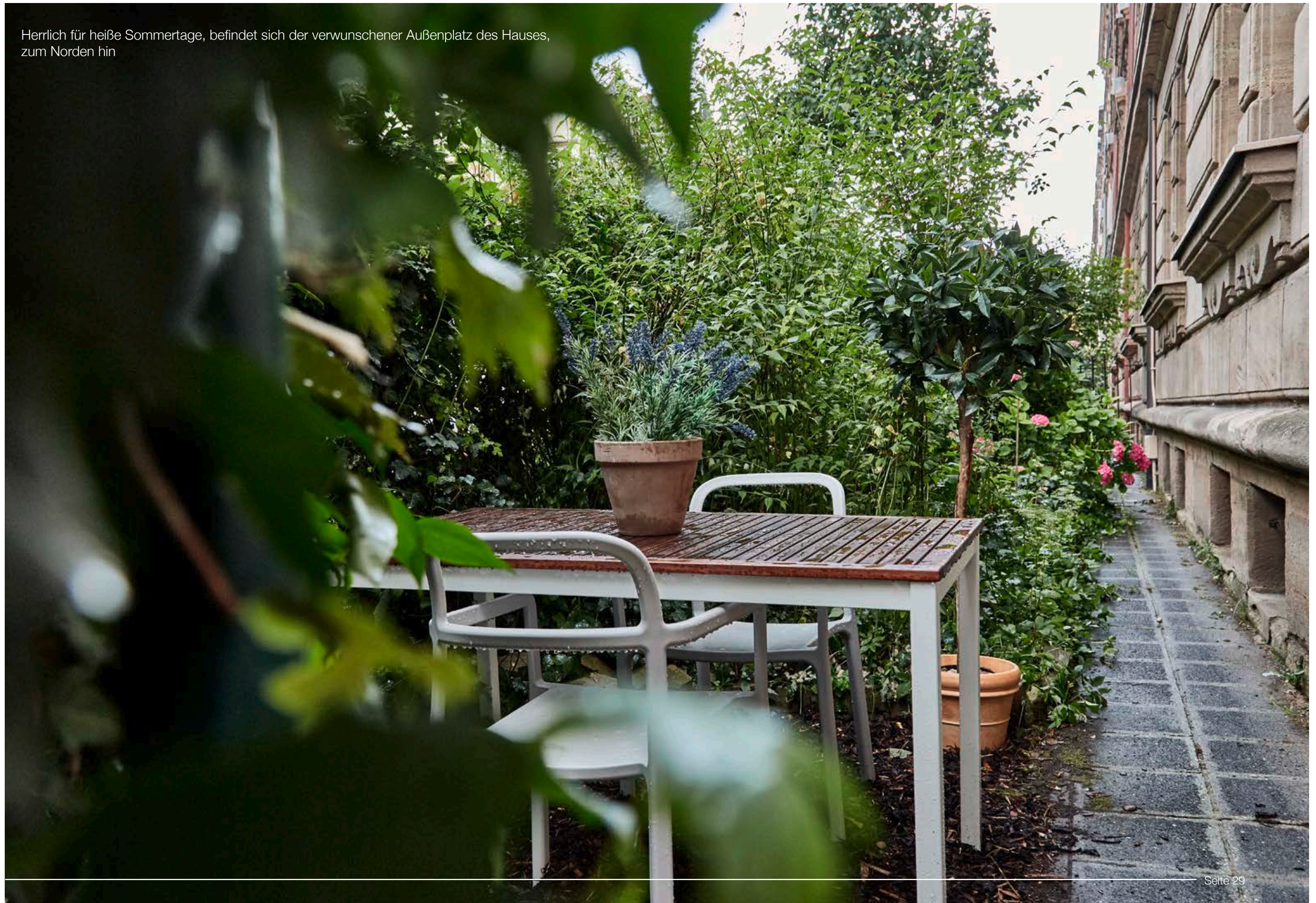
Alle Angaben wurden sorgfältig gemacht und beruhen auf Angaben des Eigentümers.
Das Vorhandensein von Fehlern kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.
Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, es sei denn es liegt eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung vor.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom wirtschaftlichen Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.;
Wir weisen darauf hin, dass wir sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden können und dafür von beiden Parteien eine Provision verlangen.

Das Treppenhaus mit seinen
altherwürdigen Holzdielen,
wurde durch geschmackvoll blau
gehaltene Türen modernisiert



Herrlich für heiße Sommertage, befindet sich der verwünschter Außenplatz des Hauses,
zum Norden hin





IHR ANSPRECHPARTNER

Uwe Schmidt
Ziegelhütter Hauptstraße 28
90518 Altdorf
0176 1342 4080
MaklerUweSchmidt@gmx.de

