



## 90453 Nürnberg

# Modernes Wohnen für die kleine Familie



**379.000 €**

Kaufpreis

**96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
In Vertretung der **Sparkassen  
Immobilien**  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Hausgeld	148 €
Kaufpreis / qm	4.052,08 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.12.2021
gültig bis	29.12.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2001
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	122,60
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig frei
Nichtraucher	✓

## Zustand

Baujahr	2001
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- Baujahr 2001
- ca.96 qm Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- innenliegendes Bad mit Wanne und Dusche
- Wintergarten
- Westbalkon
- offene Wohnküche inkl. EBK
- Gasetagenheizung
- Fußbodenheizung im Bad
- Kunststoffisoliertesfenster
- Laminat/ Fliesen
- Waschküche im Keller
- Kellerraum
- Kfz-Außenstellplatz vorm Haus
- monatliches Hausgeld inkl. Rücklage: 148,- EUR
- zzgl. Heizung
- kleine Wohnanlage mit insg. 3 Wohneinheiten
- kurzfristig bezugsfertig



## Beschreibung

Die moderne und helle 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren offen gestalteten Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen.

Den Wohnmittelpunkt bildet das großzügige Wohnzimmer mit einer offenen Wohnküche und einem ansprechenden Wintergartenanbau. Zusätzlich gibt es einen sonnigen kleinen Balkon, der nach Westen hin ausgerichtet ist.

Der zentral gelegene Flur erschließt alle weiteren Räumlichkeiten. Das innenliegende Bad ist zeitlos gefliest und mit einer Wanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Sowohl ein moderner Handtuchheizkörper sowie die Fußbodenheizung sorgen hier für angenehme Wärme. Die restliche Wohnung wird über eine Gasetagenheizung, die im Keller angebracht ist, versorgt.

Platz für Ihre Waschmaschine finden Sie in der Waschküche, die allen Hausbewohnern zugänglich ist.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Kfz-Außenstellplatz direkt vorm Haus runden dieses attraktive Immobilienangebot ab!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Eibach in einer bevorzugten Wohngegend. Vorort gibt es alle Einrichtungen

des öffentlichen Lebens wie Schulen, Kindergärten, Sportvereine, Ärztehäuser, etc.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten erspart Ihnen oft den Weg in die Innenstadt. Eibach besitzt einen S-Bahn-Anschluss und unterschiedliche Buslinien. Die Haltestelle befindet sich in kurzen Fußwegen unweit der Immobilie – die benachbarte U-Bahn-Station Röthenbach kann in wenigen Minuten erreicht werden.

Lassen Sie sich von der hervorragenden Infrastruktur überzeugen.

















