



## 90480 Nürnberg

Zabo, Nähe Ortskern! Hell + freundlich! Demnächst frei!  
3-Zi.-ETW mit Südbalkon + TG!



**283.000 €**

Kaufpreis

**72,29 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**  
bornemann immobilien Frau Angela  
Bornemann  
Tel.: +49 911 206390  
[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1968
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	283.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.08.2017
gültig bis	23.08.2027
Baujahr (Haus)	1968
Energieverbrauchskennwert	108
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Befeuernng

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- weiße Bodenfliesen Flur, Küche, Bad und Abstellraum
- Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer Laminatböden
- großer Südbalkon weiß gefliest
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
- weiße Innentüren
- Tageslichtbad raumhoch weiß gefliest mit Badewanne, Waschbecken, WC und WM-Anschluss
- Beheizung mittels Fernwärme



## Beschreibung

Die gelungene Aufteilung mit der hellen, zeitgemäßen Ausstattung und die beliebte Lage gehören zu den Vorzügen dieser schönen 3-Zimmer-Eigentumswohnung, die sich im 2. OG befindet und per Lift erreichbar ist. Vom Wohnbereich aus ist der sonnige Südbalkon begehbar, der einen entspannten Blick in die großzügige Grünanlage bietet. Es stehen zudem Schlaf- und Kinderzimmer, ein helles Tageslichtbad und die separate Küche zur Verfügung. Der Flur bietet durch Nischen und den Abstellraum viel Stauraum.

Die Wohnung kann ohne großen Renovierungsaufwand ab September bezogen werden.

Die neuwertige, geschmackvolle Einbauküche inklusive Elektrogeräte (Kühlschrank ausgenommen) kann vom Mieter abgelöst werden.

Die gepflegte Wohnanlage aus dem Baujahr 1968 verteilt sich auf zwei Häuser mit insgesamt 37 Parteien.

Sie liegt inmitten weitläufiger Grundstücke mit viel Abstand zu den Nachbarhäusern. Durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen stellt sich die Anlage in einem guten Zustand dar.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich in der nahe gelegenen Tiefgarage und kann für 16.000,-- € zusätzlich erworben werden.

## Lage

Ruhige Anliegerstraße. Beliebte, wertstabile Lage in Zabo in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Lokale und vieles mehr sind fußläufig erreichbar. Mit Reichswald und Valznerweiher in der unmittelbaren Nähe stehen attraktive Erholungsmöglichkeiten bereit.

## Sonstige Angaben

Das monatliche Hausgeld beträgt rund 222,-- €. Zusätzlich sind für Warmwasser und Heizkosten 2024 rund 100,-- € angefallen.

Die monatlichen Kosten für den Tiefgaragenstellplatz lagen 2024 bei rund 23,-- €.



























