



90443 Nürnberg

Zentrale 5 Zimmer Wohnung mit Loggia - Nähe Melanchthonplatz in Nürnberg



525.000 €

Kaufpreis

146 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Klaus Meier

Tel.: 017661949590

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

Zustand

Baujahr	1950
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
Hausgeld	594 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.11.2028
Baujahr (Haus)	1950
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	117.80
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Tolle Dachwohnung mit Loggia.

Das große Wohnzimmer hat Südausrichtung und wird direkt vom Wohnungseingang aus betreten. Es teilt sich in zwei Bereiche auf.

Die Einbauküche mit großen Speisebereich davor lädt zum Kochen und Feiern ein. Ein großer Abstellraum findet sich direkt neben der Küche.

Entspannung finden Sie auf der nach Süden ausgerichteten Dachloggia. Zum Sonnenschutz ist dort eine Markise vorhanden.

Der Schlaftrakt der Wohnung befindet sich im hinteren Bereich der Wohnung. Hier liegen zwei Kinderzimmer, ein kleineres Arbeitszimmer, das großzügige Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich mit Einbauschränk und zwei Bäder.

Im Eingangsbereich befindet sich ein separates Gäste-WC.

Alle Wohn- und Schlafräume haben Parkettfußboden (wurde 2017 erneuert) sonst Fliesen.

Das Hauptbad verfügt über eine Eckbadewanne, WC und Waschtisch.

Das zweite Bad hat eine Dusche und einen Waschtisch.

Fast alle Fenster sind durch Dachgauben eingehaust, somit wenig Dachschrägen bzw. Dachflächenfenster vorhanden.



Beschreibung

Sie suchen das Besondere? Tolle Stadtwohnung in Nürnberg, auch für die große Familie geeignet.

Sehr helle, großzügige 5-Zimmer-Wohnung im 4. OG eines 1950 errichteten Mehrfamilienhauses (17 Parteien) in Nürnberg-Steinbühl.

Diese Wohnung wurde durch nachträglichen Dachgeschossausbau ca. 2002 erstmals bezogen. Das gesamte Dach wurde 2024 energetisch saniert und neu eingedeckt.

Einbauküche mit Herd ist im Kaufpreis enthalten.

Lage

Ruhige Seitenstraße in der Nürnberger Südstadt, unweit des S-Bahnhofes N-Steinbühl, mit hervorragender Verkehrsanbindung durch Bus, Tram, S-Bahn und Autobahn (A73).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreicht.

Sonstige Angaben

Das Hausgeld und die Angaben im Energieausweis stellen noch den Stand vor der 2024 erfolgten, umfangreichen Dachsanierung dar. Durch die Dachsanierung sind hier nunmehr deutliche Verbesserungen der Werte anzunehmen.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de



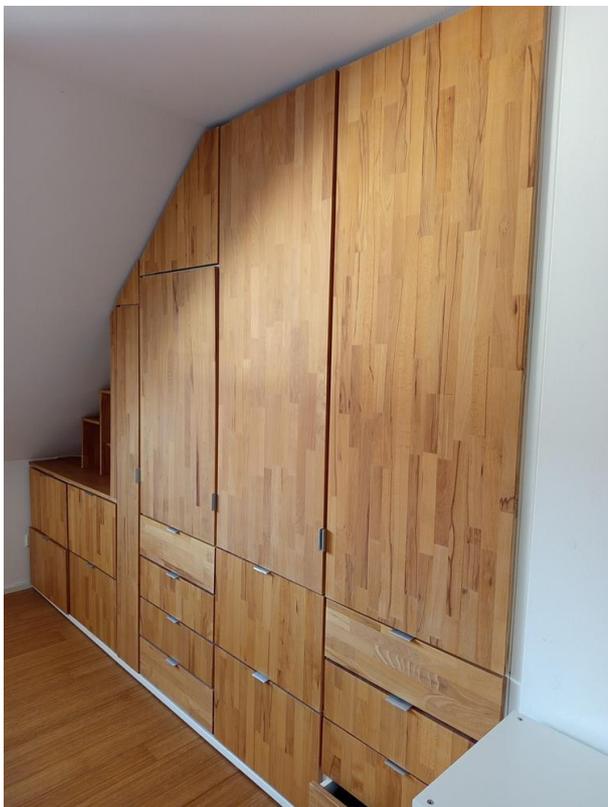






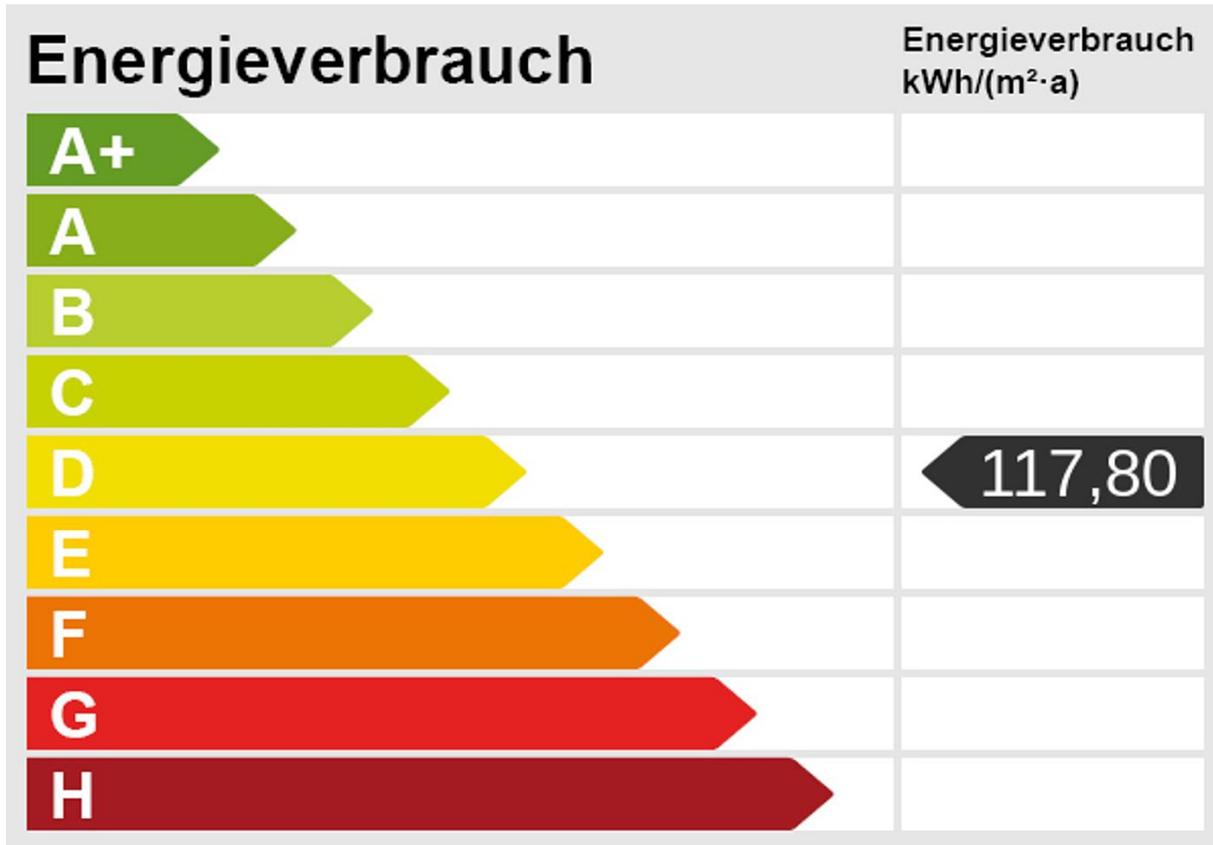












Planmäßig nicht maßstablich