



## 90469 Nürnberg

# Moderne 3 ½ Zimmer – Maisonette mit Garten ...



**399.000 €**

Kaufpreis

**90 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**94 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	94 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1960
---------	------



## Ausstattung

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### unterkellert

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



## Beschreibung

Dieses Objekt ist ein Schmuckstück -  
eine wunderschöne Maisonettewohnung -  
mit Balkon, großzügiger Terrasse und eigenem,  
sichtgeschützten Garten -  
absolut top - wie ein Haus im Haus -

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain eines gepflegten Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten.

Hier werden Sie sich wohlfühlen ...

Durch das fachmännische Zusammenlegen und Renovieren von 2 übereinander liegenden Wohnungen im Jahr 2016 entstand eine helle 3,5 Zimmer Wohnung über 2 Ebenen mit einem sehr guten Raumkonzept.

Das Wohnanwesen wurde in den vergangenen Jahren laufend instandgehalten und modernisiert. So wurden unter anderem umfangreiche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt, darunter die Erneuerung des Daches sowie die Renovierung der Fassade.

Somit präsentiert sich Ihnen die Wohnanlage und die Wohnung heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss:

Diele ca. 3,7 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ca. 17,7 m<sup>2</sup>

Esszimmer ca. 8 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 14,6 m<sup>2</sup>

Küche ca. 6,8 m<sup>2</sup>

Duschbad ca. 3 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 4,4 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 50 m<sup>2</sup>

Souterrain:

Vorraum ca. 4,6 m<sup>2</sup>

Flur ca. 2,4 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 22,5 m<sup>2</sup>

Duschbad ca. 3 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

hochwertige Bauweise

Türsprechanlage

angenehm helle Räume -

hochwertige Dreifach-Isolierglasfenster in

Kunststoffausführung

Fensterbänke aus Naturstein

alle Räume sind vom Flur aus zu begehen

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Garten

hochwertiger Einbauküche

Esszimmer mit Zugang zum Souterrain



**Sanitärausstattung:**

EG: Duschbad mit Oberlichtfenster, Waschtisch mit Unterschrank sowie Hänge- WC etc.

Souterrain: Duschbad mit Oberlichtfenster, Waschtisch mit Unterschrank, Hänge- WC und WM-Anschluss etc.

Parkettboden in den Wohnräumen  
dekorative Fliesen in Diele, Flur, Vorraum, Küche und Sanitärbereich.

**Die weitere Ausstattung:**

Öl-Zentralheizung (ca. 1999)  
Flachheizkörper mit Thermostat  
Hausmeisterservice  
schön angelegter Garten  
großzügige Terrasse Teilweise mit Gartenhaus ca. 15 m<sup>2</sup>  
eigene Fahrradgarage  
Drehstromanschluss (Starkstrom) in der Garage und Gartenhaus  
Kellerabteil  
Ein Lift ist nicht vorhanden

Anschauen lohnt sich...

## Lage

einfach top -  
idyllisch und zentrumsnah -  
im Süden von Nürnberg -  
im Stadtteil Falkenheim -  
am Ende einer ruhigen Stichstraße -  
nur Anliegerverkehr -  
angrenzend an ein Naturschutzgebiet -

eine begehrte Wohngegend mit hohem Freizeitwert und guter Rundumversorgung:  
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bushaltestelle, Schule, Kindergarten, Praxen etc. sind fußläufig zu erreichen ...  
mit dem Auto fahren Sie in ca. 8 Minuten ins Zentrum -  
zum Autobahnnetz sind es auch nur ca. 4 Autominuten ...

## Sonstige Angaben

Sie haben die Möglichkeit, einen KFZ- Stellplatz und eine Einzelgarage vor dem Anwesen dazu zu erwerben.  
Der Kaufpreis hierfür beträgt für die Garage EUR 25.000,00 und für den KFZ- Stellplatz EUR 10.000,00

Energieverbrauchsausweis mit folgenden Angaben: 109 kWh/(m<sup>2</sup>a), ÖL, Baujahr Gebäude 1960, Baujahr Wärmeerzeuger 1999, D

























