



## 90478 Nürnberg

# Gepflegte, familienfreundliche 3,5-Zi-ETW in Nürnberg-Luitpoldhain



**299.000 €**

Kaufpreis

**94,51 m²**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 94,51 m² |
| Zimmer              | 3,5      |
| Schlafzimmer        | 1        |
| Badezimmer          | 1        |
| separate WCs        | 1        |
| Balkone / Terrassen | 1        |
| Stellplätze         | 1        |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 299.000 € |
| Hausgeld            | 366 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 15.03.2018  |
| gültig bis                | 14.03.2028  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1960        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 111,50      |
| Primär-Energieträger      | Fernwärme   |
| Wertklasse                | D           |

## Zustand

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Baujahr               | 1960           |
| letzte Modernisierung | 2009           |
| Verkaufstatus         | offen          |
| Zustand               | renovierungsbe |



## Ausstattung

### Allgemein

|             |   |
|-------------|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC    | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befeuuerung

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- 
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

Fernwärmeheizung.  
Iso-Kunststofffenster (2006/2007)  
Laminat- und Korkboden  
Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss  
getrenntes WC  
großer und praktischer Abstellraum  
Westloggia mit herrlichem Ausblick ins Grüne  
Kellerabteil  
Tiefgaragenstellplatz



## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im 1.Obergeschoss, die Sie bequem mit dem Lift erreichen können.

Vom Flur, der mit einem Korkboden ausgelegt ist, gelangt man in alle Räume der Wohnung. Durch das Wohnzimmer kommt man durch eine schöne Holzflügeltüre in das lichtdurchflutete Esszimmer. Von beiden Räumen hat man einen direkten Zugang zur schönen Westloggia, mit einem herrlichen Ausblick ins Grüne. Hier kann man vom Arbeitsalltag abschalten, entspannen und gemütlich verweilen. Mit wenig baulichen Veränderungen kann man bei Bedarf die Wohnung in eine 4-Zimmerwohnung umwandeln.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist getrennt. Ein großer und praktischer Abstellraum ist ein weiteres Plus dieser Wohnung. Die Küche und zwei Räume runden dieses tolle Immobilienangebot ab. Für das Auto steht ein naheliegender Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung.

Das monatliche Wohngeld beträgt ca. 366,--€ (inkl.Heizkosten).

## Lage

Diese familienfreundliche und schön geschnittene Wohnung befindet sich in dem beliebten Nürnberger Stadtteil Luitpoldhain, in der Schultheißallee. Von hier aus gelangen Sie bequem in nur wenigen Schritten zu den Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind auch in kurzen Wegen gut erreichbar.

Für ein grünes und ruhiges Wohnen sorgen der naheliegende Erholungspark Luitpoldhain bzw. der Dutzendteich, die hervorragende Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten.

Fazit: eine ruhige, grüne und zentrale Lage der Immobilie !



















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

