



## 90443 Nürnberg

# 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Nürnberg!



**199.000 €**

Kaufpreis

**60,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonneithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,3 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.11.2019
gültig bis	12.11.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	123,00
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	318,75 €
Kaufpreis / qm	3.300,17 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	16.04.2026

### Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- ca. 60,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Aufzug
- Balkon mit Nordwest-Ausrichtung
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Kunststoff-Isolierglas, Baujahr 2006
- Ölzentralheizung - Fernwärmeanschluss in Planung
- Eigenes Kellerabteil, gemeinschaftlicher Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum



## Beschreibung

Die angebotene Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr ca. 1960 im Nürnberger Stadtteil Gibitzenhof. Auf ca. 60,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei funktional geschnittene Zimmer.

Das Wohnzimmer bietet genügend Platz für einen Ess- und Wohnbereich und wirkt durch die große Fensterfront einladend und freundlich. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon mit Nordwest-Ausrichtung. Im Schlafzimmer ist ausreichend Platz für ein Bett und einen großzügigen Schrank vorhanden. Angrenzend befindet sich die Küche, die über eine Einbauküche sowie eine Geschirrspülmaschine verfügt. Das Tageslichtbad bietet Badewanne, Waschtisch, WC und einen Waschmaschinenanschluss.

Im Flur ist Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie die gemeinschaftliche Nutzung von Fahrradraum, Waschküche und Trockenraum.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand und wartet auf einen neuen Eigentümer, der ihr die nötige Pflege und Aufmerksamkeit schenkt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie heute noch einen Termin mit uns!

## Lage

Die zentral gelegene Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße (30iger Zone) von Nürnberg Gibitzenhof. Der Stadtteil Gibitzenhof bietet in direkter Umgebung alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Nürnberger Innenstadt können Sie bequem in kurzen Wegen zu Fuß erreichen. Die S-Bahn-Station Nürnberg Steinbühl ist in nur 8 Minuten erreichbar. Der benachbarte U-Bahnhof Aufseßplatz sowie die unterschiedlichen Straßenbahnlinien ermöglichen Ihnen Mobilität im Großraum Nürnberg-Fürth – auch ohne eigenem Auto.















# 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.