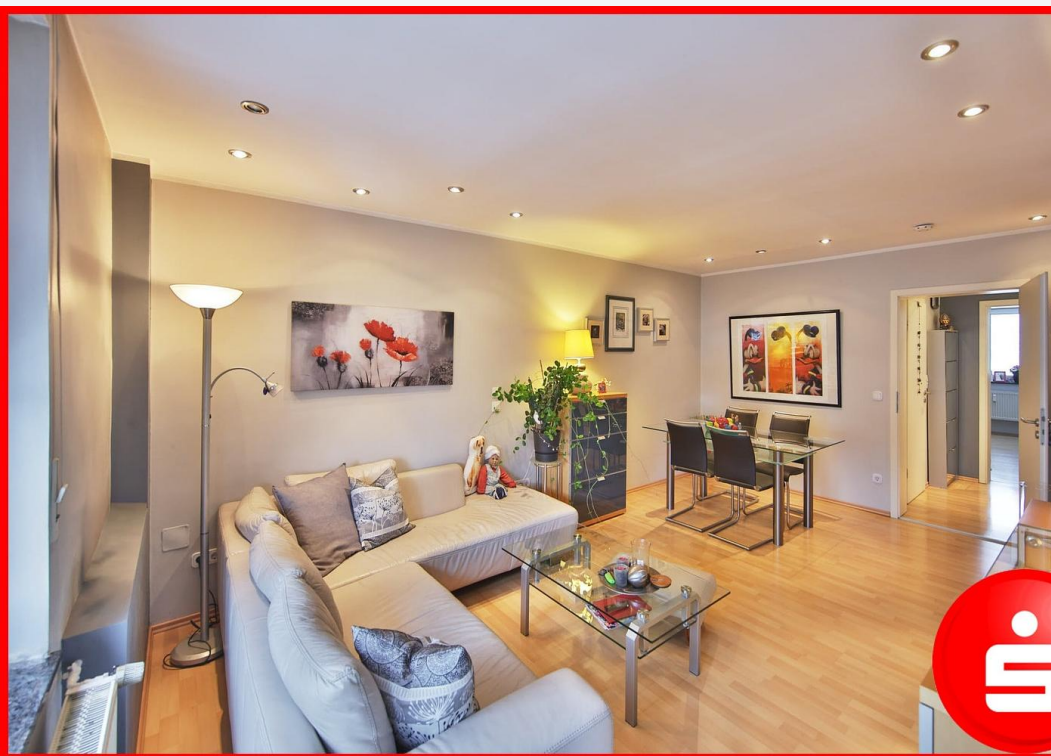




## 90409 Nürnberg

Helle und moderne 3-Zi-ETW mit Loggia, Carport, Außenstellplatz inklusive!



**279.000 €**

Kaufpreis

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	26.04.2024

### Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Hausgeld	263 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.09.2018
gültig bis	24.09.2028
Baujahr (Haus)	1962
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	136,30
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

Freiplatz ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

helle lichtdurchflutete Wohnung - offener Küchenbereich - EBK mit Herd und Waschmaschine im Preis enthalten - 3 Zimmer - Loggia mit Ostausrichtung - modernes Bad (2010) mit Dusche - geschmackvolle Bodenbeläge (2010) - neue Elektrik (2010) - neue Türen (2010) - 2. OG ohne Lift - Carport und Außenstellplatz - Dachboden- und Kellerabteil - uvm.



## Beschreibung

Die ca. 1966 errichtete Wohnanlage sowie auch die modern ausgestattete Wohnung selbst befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die helle und freundliche 3 Zimmer Wohnung mit ca.75 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im 2. Obergeschoss.

Beim Betreten der Wohnung fällt einem gleich der einladende, offene Küchenbereich auf. Hier macht das zukünftige Kochen Spaß! Hervorzuheben ist, dass die vorhandene Einbauküche inklusive Herd und Waschmaschine bereits im Preis enthalten ist.

Vom Flur aus gelangen Sie in jedes weitere Zimmer. Das Wohnzimmer hat eine tolle Größe - hier kann man herrlich entspannen und neue Kraft tanken. Besonders erwähnenswert ist die Loggia mit Ostausrichtung, welche vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und einen schönen Blick in die Nachbarschaft bietet.

Das moderne, raumhoch geflieste Badezimmer wurde ca. 2010 geschmackvoll renoviert. Es verfügt über eine moderne Dusche, einen Waschtisch und ein WC. Im Schlafzimmer haben auch große Kleiderschränke genug Platz. Ein weiteres Zimmer, welches vielseitig genutzt werden kann, komplettiert diese ansprechende Wohnung.

Ein weiteres Highlight ist der dazugehörige Carport und Außenstellplatz, welche bereits im Kaufpreis berücksichtigt sind.

Das Hausgeld beläuft sich auf 263,-- € monatlich (inkl. Hausmeister, Rücklage, Heizung, etc.) zzgl. der verbrauchsabhängigen Kosten für Strom.

Die angebotene Wohnung ist frei und kann ab sofort bezogen oder vermietet werden.

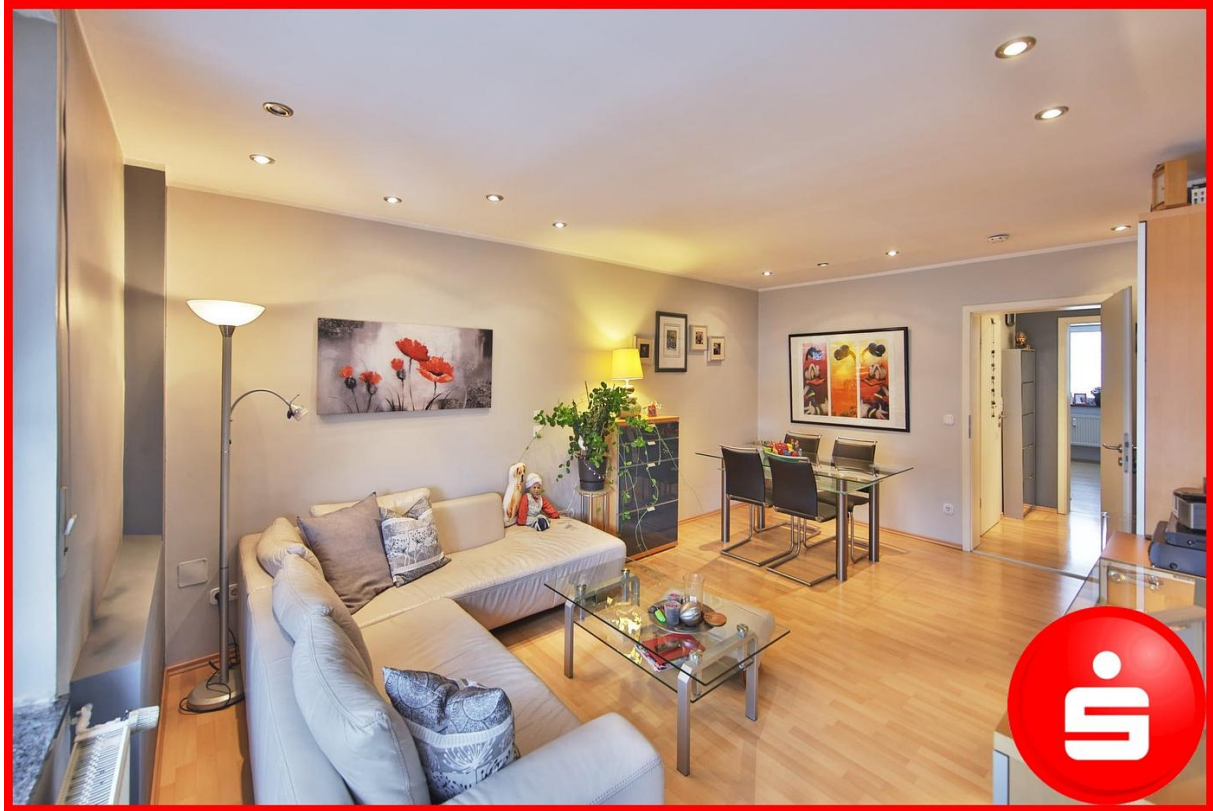
Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin.

## Lage

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger zentraler Lage im Nürnberger Norden, im beliebten Stadtteil "Großreuth h. d. Veste". Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schule, Ärzte usw. sind in der Nähe vorhanden. Auch der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist nur wenige Gehminuten entfernt - die Bushaltestelle liegt direkt vor der Tür. Das garantiert Ihnen die einfache Erreichbarkeit des Hauptmarktes, der Innenstadt sowie die Anbindung an die U-Bahn (Haltestelle Maxfeld). Der nahe gelegene Stadtpark sowie auch der Marienberg laden zum Entspannen ein.

Fazit: Eine Lage die Sie begeistern wird!







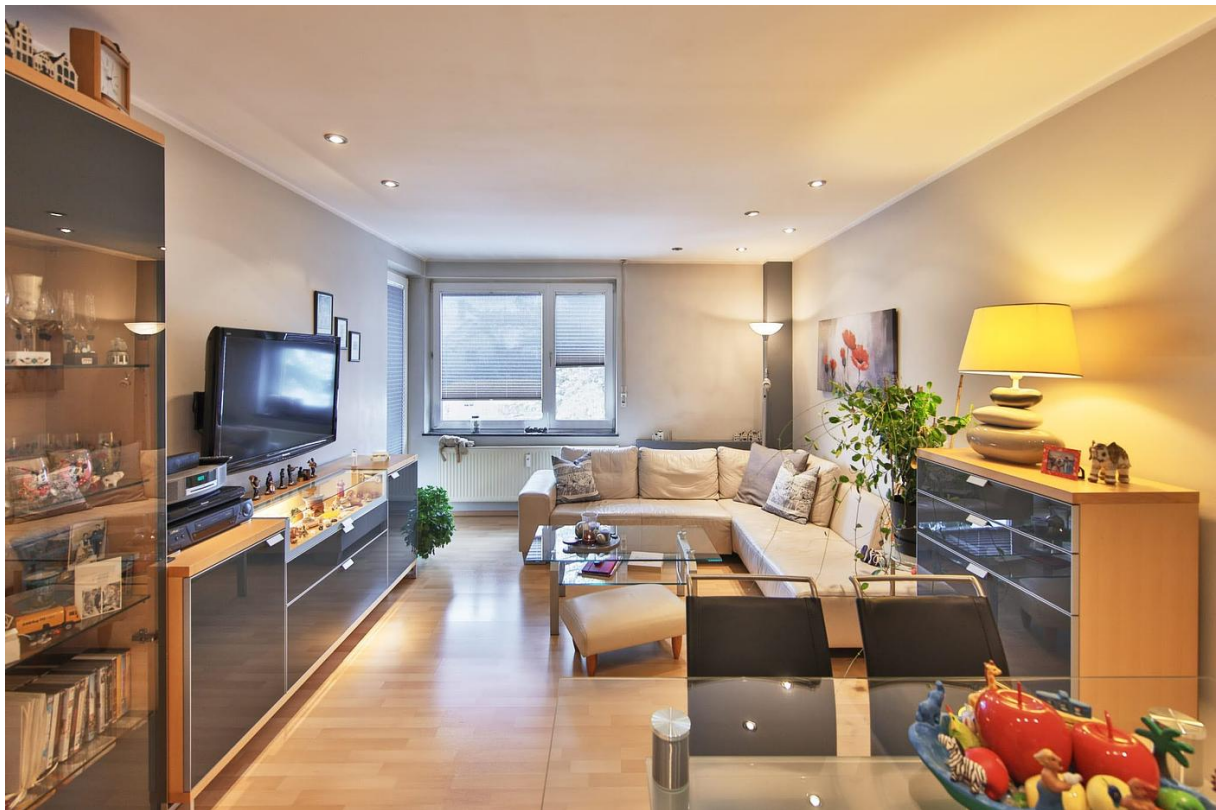










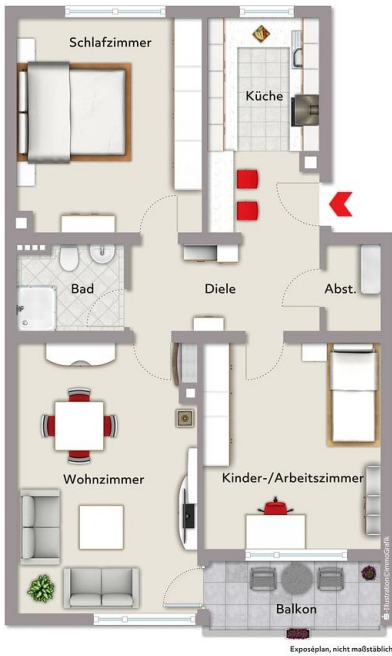














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.