



**90425 Nürnberg**

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung ganz oben!  
Nürnberg - Krefelder Straße



**260.000 €**

Kaufpreis

**83 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

#### **Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1979

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	9
---------------	---

### Zustand

Baujahr	1979
---------	------



## Ausstattung

### Bad

Dusche



## Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Gepflegtes Mehrparteienhaus
- Baujahr ca. 1979
- Solide Massivbauweise
- Ordentlicher Gesamteindruck der Wohnanlage
- Gepflegte Gemeinschaftsflächen
- Tiefgarage
- Gaszentralheizung

Die Wohnung:

- 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im obersten Geschoss
- Wohnfläche ca. 83 m<sup>2</sup>, 5. Obergeschoss mit Aufzug
- Gut geschnittener, funktionaler Grundriss mit klarer Raumauftteilung
- Heller Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Großzügige Wohnküche als zentraler Lebensmittelpunkt
- Schlafzimmer mit zusätzlichem Bad
- Weiteres Zimmer flexibel nutzbar (Arbeiten, Gäste, Kind)
- Balkon als angenehmer Außenbereich
- Kellerabteil zugeordnet
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Sonstiges:

- Hausverwaltung: HVS GmbH Immobilienverwaltung,  
Ernst-Sachs-Str. 6, 90441 Nürnberg

Energetische Werte:

- V, 100,6 kWh, Gas, 1978/2004

Fazit: Wer eine gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung im beliebten Nürnberger Norden sucht und dabei Wert auf eine ruhige Wohnlage, ein gepflegtes Wohnhaus, sowie eine Wohnung im obersten Geschoss legt, findet hier eine attraktive Wohnimmobilie mit viel Licht, Privatsphäre und nachhaltigem Wertpotenzial.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- 90425 Nürnberg, Stadtteil Wetzendorf
- Ruhige und gefragte Wohnlage im Nürnberger Norden
- Gewachsenes, überwiegend wohnbaulich geprägtes Umfeld mit angenehmer Nachbarschaft
- Sehr gute Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt sowie der angrenzenden Stadtteile
- Öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar
- Gute Anbindung an die Verkehrsachsen Richtung Fürth, Erlangen und Autobahn
- Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung unterstreichen die hohe Wohnqualität
- Der Nürnberger Norden zählt zu den nachhaltig nachgefragten Wohnlagen mit stabiler Wertentwicklung



## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN















