



## 90409 Nürnberg

Nordstadt-Charme mitten in Nürnberg!  
Jetzt kaufen - Handwerker aufgepasst!



**210.000 €**

Kaufpreis

**62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Christian Sauer

Tel.: +49 911 24 77 500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)  
m

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

### Zustand

Baujahr	1950
Zustand	renovierungsbe
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.06.2024
Baujahr (Haus)	1950
Endenergiebedarf	159.80
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

<b>Bad</b>		<b>Heizungsart</b>	
Wanne	✓	Etagenheizung	✓
Fenster	✓		
<b>unterkellert</b>		<b>Befeuerung</b>	
unterkellert	ja	Gas	✓
		<b>Bauweise</b>	
		Massivbauweise	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Dach mit Biberschwanzeindeckung. Es wurde in den letzten Jahren neu eingedeckt und die Dachrinnen und dazugehörigen Wasserleitungen saniert.

3. OG ohne Aufzug. Einfache Ausstattung - renovierungsbedürftig. Bad mit Fenster. Kunststofffenster zur Straßenseite. Kellerabteil. Klassischer, sehr ruhiger Küchen-Balkon mit Blick in den herrlich begrünten Innenhof.



## Beschreibung

---

In der Nürnberger Nordstadt gibt es viele schöne Wohnungen - Sie suchen genau so eine? Dann sind Sie hier richtig!

Freuen Sie sich auf ein 1950 wieder in solider Ziegelbauweise neu aufgebautes Mehrfamilienhaus. Die Wohnung war über sehr viele Jahre von einer Mieterin bewohnt, gehegt und gepflegt worden. Leider ist die Wohnung nun etwas in die Jahre gekommen und ist daher durchaus renovierungsbedürftig.

In den großzügigen 2-Zimmern sind die Fenster in Kunststoff-Isfenster getauscht worden. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster. Von Ihrer Küche aus gelangen Sie zu dem für diese Lage ganz klassischen Küchenbalkon. Die Aussicht ist wie hier üblich ganz charmant hin zum begrünten Hinterhof- so wie es hier sein sollte!

Wenn Sie also handwerklich begabt sind, oder gar selbst von Beruf Handwerker, dann sollten Sie hier nicht lange zögern!

Worauf warten Sie also noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich dieses Preis-Leistungs-Paket!

## Lage

---

Die Maxfeldstraße liegt zentral an einer der Verkehrsadern zur Nürnberger Innenstadt, der Pirckheimerstraße. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Ärzte, hier haben Sie alles fußläufig vor der Haustüre! Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie zügiger unterwegs als mit dem Auto und die fahren ebenfalls vor ihrer Türe in alle Richtungen. In wenigen Fahrradminuten sind Sie dann auch schon am Nürnberger Hauptbahnhof oder am Dürer-Airport und von hier aus in der ganzen Welt.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal: Die nächste Bushaltestelle und die nächste U-Bahn-Station sind praktisch "um die Ecke".

In wenigen Gehminuten sind auf der Burg und anschließend am Hauptmarkt.

Fazit: zentral, genial und sehr praktisch in der Nordstadt gelegen! Ein Investment nicht nur in Preis und Leistung, sondern auch in zentrales und urbanes City-Wohnen!

## Sonstige Angaben

---

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhaus@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhaus@spardaimmobilienvelt.de)























