



## 90473 Nürnberg

# 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit herrlichem Garten und Terrasse



**449.000 €**

Kaufpreis

**107 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
In Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Hausgeld	383 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.04.2023
gültig bis	13.04.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2017
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	89,00
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C

## Zustand

Baujahr	2017
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
barrierefrei	✓
seniorengerecht	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- EG mit Gartenanteil
- Fernwärmeheizung
- gemütliche Fußbodenheizung
- Iso-Kunststofffenster
- Vinylböden
- Tageslichtbad mit Dusche
- schöne Einbauküche
- herrlicher Garten mit Terrasse
- elektrische Markise
- elektrische Rollos
- KNX-System
- barrierefreies und behindertengerechtes Wohnen möglich
- großes Kellerabteil
- zwei Tiefgaragenstellplätze
- behindertengerecht - für Rollstuhlfahrer geeignet



## Beschreibung

Die Erdgeschosswohnung erreicht man bei Bedarf über den eigenen Rollstuhlhebelift vor dem Hauseingang. Durch das schöne neuwertige Treppenhaus erreicht man den Wohnungseingang. Der große Flur bietet Platz für eine Garderobe. Das Tageslichtbad verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und ist mit einer großen Dusche ausgestattet. In der angrenzenden Küche finden Sie eine neuwertige Einbauküche vor. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die zwei großen Terrassen in den schönen Garten. Hier finden Sie zwei Ein- bzw. Ausgänge vor, einer davon ermöglicht einen rollstuhlgerechten Zugang über eine Rampe. Die optimale Süd/Westausrichtung des Gartens lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier kann man seinen Feierabend genießen. Ein großes Schlafzimmer sowie zwei weitere Räume gehören zur Wohnung. Ein großes Kellerabteil und zwei Tiefgaragenstellplätze (einer ist bereits mit einer Ladestation ausgerüstet) runden dieses tolle Immobilienangebot ab. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über einen Lift und ist mit einem automatischen Türöffnersystem ausgestattet.

Das monatliche Wohngeld beträgt ca. 383,--€ (incl.Heizkosten).

Überzeugen Sie sich einfach selbst von dieser schönen Immobilie und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

## Lage

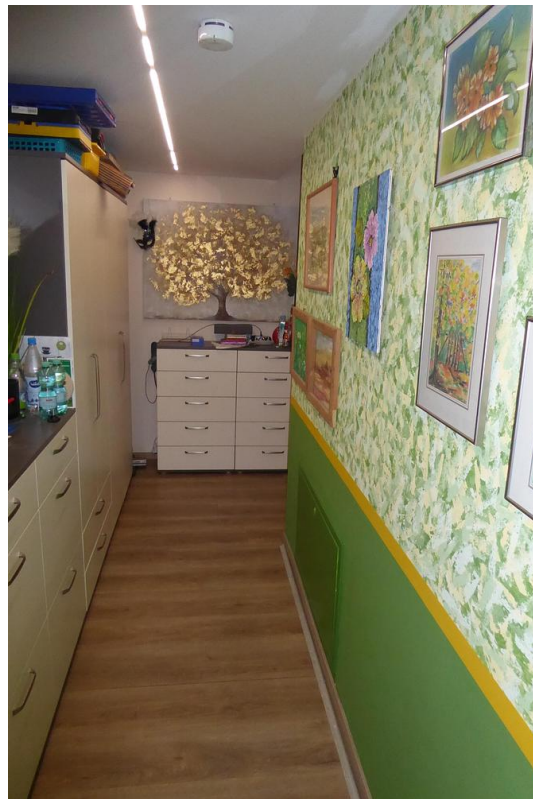
Diese schöne 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit herrlichem Garten befindet sich in einer schönen neuwertigen Wohnanlage im Nürnberger Stadtteil Langwasser-Mitte in der Trebnitzer Straße. Das grüne Wohnumfeld und die verkehrsberuhigte Nebenstraße bieten Ihnen absolute Ruhe in zentraler Lage.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs können im naheliegenden Franken-Einkaufszentrum erledigt werden. Auch die Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind nahezu optimal. Kindergarten und Schulen sind auch in kurzen Wegen bequem erreichbar.















Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.