



90480 Nürnberg

Großzügige Wohnung mit Gestaltungsspielraum und Aussicht



159.000 €

Kaufpreis

65 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Domizil GmbH

Team Domizil

Tel.: 09119777524

dertinger@berlet-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	159.000 €
Hausgeld	124,97 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.04.2018
gültig bis	16.04.2028
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	108,6
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1970
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Fenster	✓
---------	---

Befeuuerung

Elektro	✓
---------	---



Beschreibung

Die helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug in der Schlüterstraße 4 in Nürnberg. Die Wohnung steht leer und kann somit sofort bezogen oder vermietet werden – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv ist die Option, durch Entfernen der Glasbausteinwand einen offenen Wohn-/Koch-/Essbereich zu schaffen – für modernes, offenes Wohnen mit viel Tageslicht.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen, hell und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel. Das Badezimmer ist modern gefliest, verfügt über ein Fenster und eine Dusche. Praktische Details wie der Einbauschränk im Eingangsbereich sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Ein Highlight ist der großzügige, überdachte Balkon mit Weitblick – ideal zum Entspannen im Freien. Die Beheizung erfolgt über Strom-Nachtspeichergeräte. Zur Wohnung kann ein separates Abteil angemietet werden.

Hinweis zur Erbpacht:

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Erbpachtobjekt. Der jährliche Erbbauzins beträgt 2.399,04 € und ist zusätzlich zu den laufenden Nebenkosten zu entrichten. Eigentum an Grund und Boden wird nicht erworben.

Lage

Die Schlüterstraße liegt im östlichen Stadtteil Nürnberg-Zerzabelshof, unweit des Naherholungsgebiets Dutzendteich und des Nürnberger Reichswalds. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer ruhigen Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich in direkter Nähe. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station „Dutzendteich“ sowie mehrere Buslinien sind schnell erreichbar. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten auf die A73 sowie in die Nürnberger Innenstadt.















