



## 90478 Nürnberg

IMMER AUF DER SONNENSEITE - 2 BALKONE - MIT TG PLATZ - GLEISSHAMMER FREUD SICH -3 ZIMMER-WHG. KOMPLETT MODERNISIERT



**343.500 €**

Kaufpreis

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**de Rossi Immobiliengruppe**

Michael de Rossi

Tel.: 00491712244099

[perlen@derossi-immobilien.de](mailto:perlen@derossi-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 84 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Schlafzimmer        | 2                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 2                 |
| Wohn-/Schlafzimmer  | 1                 |
| Kellerfläche        | 3 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze         | 1                 |

### Preise & Kosten

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Kaufpreis       | 343.500 €     |
| Hausgeld        | 317 €         |
| Mietpreis / qm  | 10,37 €       |
| Kaufpreis / qm  | 4.089,29 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57% aus dem |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 21.09.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1993        |
| Primär-Energieträger      | FERN        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 113.00      |

## Allgemeine Infos

|              |                |
|--------------|----------------|
| verfügbar ab | nach Absprache |
| Haustiere    | ✓              |

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1993     |
| letzte Modernisierung | 2012     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kabel / Sat-TV         | ✓       |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |
| Fahrradraum            | ✓       |
| seniorengerecht        | ✓       |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Fahrstuhl

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|        |   |
|--------|---|
| Norden | ✓ |
| Süden  | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Sicherheitstechnik

|             |   |
|-------------|---|
| Kamera      | ✓ |
| Alarmanlage | ✓ |

## Beschreibung zur Ausstattung

- + 2 Balkone,
- + Abstellraum,
- + Kellerabteil,
- + Personenaufzug,
- + Bad mit Dusche, barriere frei
- + Fliesenboden, Laminatboden,
- + Kunststofffenster
- + Einbauküche - gegen Ablöse
- + TG-Parkplatz - Nicht im Kaufpreis beinhaltet und KEIN Duplex



## Beschreibung

Das erwartet Sie

84 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Zimmer, zwei Balkone.

Die Wohnung ist durchdacht aufgeteilt. Sie haben Platz zum Wohnen und Kochen, einen Rückzugsort zum Schlafen und ein drittes Zimmer: als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum.

Alles neu, wo es zählt.

Die gesamte Elektrik wurde, wie auch die Böden, in der Wohnung erneuert. Sie ziehen in eine Wohnung, in der Sie sich bis auf Weiteres keine Gedanken über Modernisierung machen müssen.

Ein Bad, das mitdenkt.

Das Bad wurde barrierefrei gebaut, mit einer großzügigen, begehbaren Dusche ohne Stufe. Das ist bequem und sicher, wenn sich Ihre Lebenssituation einmal ändert.

Eine Küche, die Freude macht.

Die hochwertige Einbauküche ist mehr als schön anzusehen. Die Schubladen bieten viel Stauraum und erleichtern den Alltag, weil alles griffbereit ist. Der Dunstabzug ist direkt ins Cerankochfeld integriert. Das wirkt aufgeräumt, modern und ist praktisch, denn der Dampf wird genau dort abgesaugt, wo er entsteht.

Zwei Balkone, ein Plus an Lebensqualität.

Ob Morgenkaffee, Feierabend&nbsp;... oder ein Platz für Ihre Pflanzen: Zwei Balkone bieten Ihnen Freiraum unter freiem Himmel. Auf dem vorderen Balkon sorgt ein Balkonkraftwerk dafür, dass die Wohnung mit eigenem Solarstrom versorgt wird.

Bequem in jedem Alter.

Sie wohnen im 3. Obergeschoss. Der Aufzug bringt Sie bequem nach oben, und Einkäufe müssen Sie nicht schleppen. Der Aufzug führt außerdem direkt in die Tiefgarage. Sie steigen ein und fahren los, ohne Wetter und ohne Umwege.

Highlights der Wohnung:

Wohnfläche: 84 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Lage im Haus, 3. Obergeschoss, mit Aufzug

Balkone: 2 (vorderer Balkon mit Balkonkraftwerk)

Modernisierung: vor 2 Jahren komplett: Böden, Elektrik, Bad, Küche

Bad: barrierefrei, mit begehbare Dusche

Küche: hochwertige Einbauküche mit Cerankochfeld und integriertem

Dunstabzug

Stellplatz:&nbsp;Tiefgarage, direkter Zugang per Aufzug

## Lage

Gleisshammer überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Nürnberger Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Genießen Sie die perfekte Mischung aus urbanem Leben und grüner Umgebung.

Ausstattung:



Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, ein stilvolles Badezimmer und hochwertige Bodenbeläge. Große Fenster sorgen für helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Sonstige Angaben

---

Erstanfragen werden nur per eMail beantwortet.  
Nach ihrer Anfrage über das jeweilige Anzeigenportal erhalten Sie eine eMail von uns. Bitte um Beachtung unserer Mail.











