



## 90482 Nürnberg

# 4-Zimmer-Maisonette-ETW mit West-Loggia in ruhiger Wohnlage



**310.000 €**

Kaufpreis

**123 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

 **Gröschel**  
Immobilien

### Ihr Ansprechpartner

**Gröschel Immobilien GmbH**

Anke Gröschel

Tel.: +49 9123 4413

[info@groeschel-immobilien.de](mailto:info@groeschel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Wohn-/Schlafzimmer	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Frei ab sofort

### Preise & Kosten

Kaufpreis	310.000 €
Heizkosten enthalten	×
Hausgeld	695 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % vom
Courtage-Hinweis	bei

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1925

### Zustand

Baujahr 1925



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die vor ca. 18 Jahren modernisierte und ausgebauten Maisonette-Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Gastherme wurde 2017 erneuert. Die Fenster sind isolierverglast aus Holz. Das ursprünglich 1925 errichtete Sandsteingebäude weist im Keller teilweise, baujahrstypische Feuchtigkeitsschäden auf. In der Eigentümerversammlung wurde bereits die Balkonsanierung an der Nordseite des Gebäudes thematisiert.



## Beschreibung

---

4-Zimmer-Maisonette-ETW, 2. OG und DG, ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche - entspricht einer Fußbodenfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>- mit Loggia und Balkon in einem 6-Familienhaus Baujahr 1925. Die Maisonette-Wohnung wurde 2007 ausgebaut. Im 2. Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit anschließendem großzügigem Bad, Hauswirtschaftsraum, Flur, Wohnküche mit Einbauküche und Balkon, welcher sanierungsbedürftig ist. Vom Flur aus gelangt man über eine Innentreppe in das großzügig, hell ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich das Wohnzimmer mit West-Loggia, zwei Kinderzimmer und ein sep. WC. Vom Wohnzimmer aus gelangt man seitlich in den Spitzboden. Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile und ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum. Der aktuelle Energieausweis wird derzeit erstellt.

## Lage

---

Ruhige Wohnlage in Nürnberg - Lauf am Holz. S-Bahn, Bus und Autobahnanschluss A3 sind gut erreichbar, ebenso die Geschäfte des täglichen Bedarfs. Der Reichswald ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar.







































