

**90471 Nürnberg**

Sonnige 3 Zimmer- Eigentumswohnung mit großer Loggia ...

**255.000 €**

Kaufpreis

**77 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Peter Hüfner Immobilien**

Gianluca Vitiello

Tel.: +49 911 777711

g.vitiello@huefner-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	77 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	255.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	nach
--------------	------

**Zustand**

Baujahr	1969
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Die Wohnung liegt im 5. Stock eines 6- stöckigen Mehrfamilienhauses mit 21 Parteien.  
Mit dem Lift gelangen Sie in den 6. Stock. Von hier sind es ein paar Stufen zur 5. Etage

Die Wohnung ist nach Süd- Westen ausgerichtet und bietet Ihnen somit angenehm helle Räume.

Ein Highlight ist die große Loggia, die über die gesamte Wohnungsbreite geht.  
Sie verfügt über eine stattliche Fläche von ca. 15,6 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen eine wunderschöne Aussicht.

Ebenso haben Sie auch von den Wohnräumen einen wunderschönen Ausblick.  
Die Raumauflistung ist intelligent und gut durchdacht:

Diele / Flur ca. 8,8 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer ca. 21,1 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 7,2 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer ca. 11 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 15,2 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 4,3 m<sup>2</sup>  
Abstellraum ca. 1,7 m<sup>2</sup>  
Loggia ca. 15,6 m<sup>2</sup> ( wurde zu 50 % auf die Wohnfläche angerechnet )

Die Ausstattung:

Einbauküche  
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung  
Rolloläden mit neuen Gurtbändern

Türen und Zargen sowie und Heizkörper weiß gestrichen  
Decken frisch gestrichen  
Wände in der Diele und den Wohnräumen tapezierfähig vorbereitet.  
Wände in der Küche mit Raufaser tapiziert und frisch getüncht  
Steckdosen und Lichtschalter erneuert

dekorative Jura- Marmorfensterbänke  
helle Bodenfliesen in der Diele  
Bodenbelag in den Wohnräumen ist noch einzubringen

hell gefliestes Bad mit Wanne, Waschbecken und WC ( Sanitärfarbe manhattan grau )

komfortable Fernwärme

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 445,00 inkl. Heizung und Rücklagenanteil

## Lage

im Süden von Nürnberg  
im Norden des Stadtteils Langwasser  
in einer parkähnlichen Umgebung  
in einer Seitenstraße  
nur Anliegerverkehr



mit guter Nahverkehrsanbindung ( U- Bahn und Stadtbus )  
ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege  
Kindergarten, Schulen, Frankeneinkaufszentrum etc. sind bequem zu Fuß zu erreichen ...

## Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 08.01.2018 mit folgenden Angaben: Fern-/Nahwärme,  
Endenergiebedarf 123 kWh, Baujahr Gebäude 1969 , Baujahr Wärmeerzeuger 2021, D









