



90471 Nürnberg

Sonnige 3 Zimmer- Eigentumswohnung mit großer Loggia ...



255.000 €

Kaufpreis

77 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Gianluca Vitiello

Tel.: +49 911 777711

g.vitiello@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m²
Zimmer	3

Energieausweis

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

Zustand

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

Preise & Kosten

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

Allgemeine Infos

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



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 m² und bietet Ihnen eine wunderschöne Aussicht.

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

Diele / Flur ca. 8,8 m²
Wohnzimmer ca. 21,1 m²
Küche ca. 7,2 m²
Kinderzimmer ca. 11 m²
Schlafzimmer ca. 15,2 m²
Badezimmer ca. 4,3 m²
Abstellraum ca. 1,7 m²
Loggia ca. 15,6 m² (wurde zu 50 % auf die Wohnfläche angerechnet)

Die Ausstattung:

Einbauküche
Isolierglasfenster in Kunststoffausführung
Rollläden 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 tapeziert 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 manhattangrau)

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









