



**90429 Nürnberg**

# Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in Muggenhof



**159.000 €**

Kaufpreis

**68 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	09.07.2024
gültig bis	08.07.2034
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	120,20
Primär-Energieträger	KWK fossil
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	159.000 €
Erbpacht	850,6 €
Hausgeld	384 €
Kaufpreis / qm	2.271,43 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	14.05.2025
(Rest-)Laufzeit der Erbpacht	41
Nichtraucher	✓



## Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Parkett ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
  
- Baujahr ca. 1970
- ca. 68m<sup>2</sup>
- Hochparterre
- Massivbauweise mit Dämmung
- Kippschalter
- Kraft-Wärme-Kopplung (2023)
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster (2000)
- Einbauküche
- modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- teilweise Parkettboden
- Abstellnische
- Kellerabteil
- Erbbaurecht bis 2066
- Erbbaurechtszins ca. 70€ monatlich (im Hausgeld enthalten)



## Beschreibung

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss mit Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches ca. 1970 erbaut wurde, und bietet Ihnen auf ca. 68m<sup>2</sup> eine ideale Wohnatmosphäre. Der durchdachte Grundriss ermöglicht es, alle Räume bequem vom Flur aus zu erreichen.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer besticht durch seine großzügige Raumgestaltung und lädt zum Verweilen ein. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie genießen.

Das Schlafzimmer bietet viel Platz für eine individuelle Gestaltung. Das kleinere Zimmer eignet sich perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer und kann flexibel genutzt werden.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die Ihnen alle notwendigen Annehmlichkeiten für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte bietet.

Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer praktischen Dusche und einem Waschmaschinenanschluss, sodass Sie den Komfort einer eigenen Wascheinheit genießen können. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Gäste-WC zur Verfügung, was besonders bei Besuchern von Vorteil ist.

Eine praktische Abstellnische sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab. Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerabteil, welches weiteren Platz für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

Der monatliche Erbbauzins beläuft sich auf ca. 70€ und ist im Hausgeld von ca. 384€ pro Monat enthalten.

Diese Wohnung vereint Komfort und Funktionalität – ideal für Paare oder kleine Familien. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin !

## Lage

Muggenhof ist ein Stadtteil im Nordwesten von Nürnberg. Die Lage zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten, Gewerbeflächen und einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus.

Die Verkehrsanbindung in Muggenhof ist hervorragend: Die U-Bahn-Haltestelle Muggenhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Nürnberger Stadtzentrums sowie anderer Stadtteile. Zudem sind wichtige Verkehrsachsen wie der Frankenschnellweg in unmittelbarer Nähe, was die Anreise mit dem Auto erleichtert.

In Bezug auf die Infrastruktur bietet Muggenhof eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Lokale Geschäfte, Supermärkte und Dienstleister sind bequem erreichbar und tragen zur Lebensqualität im Stadtteil bei.

Insgesamt ist Muggenhof ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufstätige und Senioren, der sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet.

















Exposéplan, nicht maßstäblich



# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.