



90449 Nürnberg

Schöne 3-Zimmer-ETW mit Garage in Gebersdorf



279.000 €

Kaufpreis

76 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sommer 2025
--------------	-------------

Zustand

Baujahr	1978
letzte Modernisierung	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Hausgeld	380 €
Kaufpreis / qm	3.720 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.03.2018
gültig bis	11.03.2028
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	119,60
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- Massivbauweise mit Isolierputz
- Gaszentralheizung 1991
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 1997
- Elektrik: Leitungen in Bad und Küche erneuert inkl. Sicherungskasten mit Kippschalter 2003/2004
- Sicherheitswohnungseingangstür
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne u. Waschmaschinenanschluss, sowie elektrischer Fußbodentemperierung renoviert 2004
- Einbauküche
- Abstellraum mit Glasschiebetür
- geölter Parkettboden
- Balkon
- Kellerabteil
- zwei Trockenräume und Fahrradkeller
- Garten kann von allen Eigentümern genutzt werden
- Einzelgarage im Garagenhof (Dach u. Boden saniert vor 3 - 4 Jahren)



Beschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung (Hochparterre) in Nürnberg bietet eine Wohnfläche von 76 m² und eignet sich perfekt für alle, die ein gemütliches Zuhause im Herzen der Stadt suchen. Das Objekt wurde 1978 errichtet und die Wohnung 2004 modernisiert, was sich in seinem gepflegten Zustand widerspiegelt. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, und ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne. Zu den besonderen Merkmalen gehören eine Einbauküche sowie ein Abstellraum und ein Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet eine Möglichkeit, die Abendsonne zu genießen. Eine Einzelgarage im Garagenhof ist ebenfalls vorhanden, was das Parken erleichtert. Diese ist ebenso wie die Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung kann ab Sommer 2025 bezogen werden und bietet somit die perfekte Gelegenheit, ein neues Zuhause in Nürnberg zu finden.

Lage

Im Stadtteil Gebersdorf, etwa 6 km südwestlich vom Stadtzentrum, befindet sich die Erdgeschosswohnung in einer kleinen Wohnanlage mit 12 Wohnungen (10 Eigentümer).

Die nächstgelegene S-Bahn-Station ist Nürnberg-Stein, die etwa 1,8 km entfernt und mit dem Fahrrad erreichbar ist. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt in der Nähe, nur 200 m entfernt, und ist fußläufig erreichbar. Die im Bau befindliche U-Bahn-Station Gebersdorf wird in den nächsten zwei Jahren in Betrieb genommen und bietet eine sehr gute Erreichbarkeit der Innenstadt. Die Autobahnauffahrt Nürnberg / Fürth A 73 erreichen Sie in weniger als 15 Minuten mit dem Auto.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte wie Lidl, Netto Marken-Discount und REWE, die alle in der Nähe oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Die Einkaufszentren, wie das Röthenbacher Einkaufszentrum und das Forum Stein sind ebenfalls in der Nähe.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie einer Schule, einer Realschule und einer Grundschule, sowie zwei Kindergärten (1 katholischer & 1 evangelischer KiGa), ein wichtiger Vorteil.

Die Natur ist nicht weit entfernt, mit Parks wie dem Naturreservat Hainberg oder den Faberpark die alle mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar sind.













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.

