



## 90478 Nürnberg

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung (KfW 70 Standard) im Nürnberger Süden \*OHNE KÄUFERPROVISION\*



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

Morgen kann kommen.  
...machen den Weg frei.

**475.000 €**

Kaufpreis

**94 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Bu**

**Ihr Ansprechpartner**

**Raiffeisenbank Oberferrieden-  
Burghann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burghann eG 

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	2

### Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	14.01.2014
gültig bis	12.01.2024
Baujahr (Haus)	2014
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	29
Primär-Energieträger	Erdgas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Hausgeld	361 €
Kaufpreis / qm	5.053,19 €
Innen-Courtage	4,760 % €
Mieteinnahmen ist	15.000 €
Kautionsstext	Kautionsstext
user_defined_simplefield.nicht_uml	108.79

### Zustand

Baujahr	2014
---------	------



## Ausstattung

---

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie

Gehoben

### Befuerung

Gas





## Beschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage, die im Jahre 2014/2015 von der bekannten Baufirma Siebentritt & Donauer im KfW 70 Standard erbaut wurde. Neben der guten und zentralen Wohnlage sichern eine sehr hohe Bauqualität und eine sehr hochwertige Ausstattung den langfristigen Werterhalt der Immobilie.

Die Wohnung ist absolut barrierefrei und eignet sich auch im hohen Alter als perfekter Ruhesitz. Mit dem Aufzug fahren Sie bequem in den 5. Stock und stehen direkt vor Ihrer Wohnungstüre. Über die großzügige Diele gelangen Sie ins Herzstück der Wohnung, das ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohn-, Esszimmer mit offener Küche, das durch die vielen breiten Fensterfronten und die beiden Loggien lichtdurchflutet und sehr individuell wirkt.

In dieser exklusiven Wohnung residieren Sie über den Dächern der Stadt Nürnberg und erleben durch die Alleinlage der beiden Dachterrassen viel Privatsphäre und ein freies Wohngefühl.

Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer großen begehbaren Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und auch die Waschmaschine und der Trockner finden hier ihren Platz.

Ein separates Gäste-WC befindet sich am Ende des Flures genau zwischen dem Schlafzimmer und dem Kinderzimmer.

Der große ausgebaute Spitzboden (von der Diele aus zugänglich) ist nicht in der Wohnfläche berücksichtigt, aber bietet Ihnen mit einer Grundfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Objektausstattung:

- KfW 70 Standard
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung
- überall Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- geregelte Thermolüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in jedem Raum (Einzelraumgesteuert)
- hochwertige Fliesenböden
- elektrisch steuerbare Rollos an allen Fenstern
- 2 Dachloggien
- Lift bis vor die Wohnungstüre
- auch die Tiefgarage und Keller sind mit dem Lift zu erreichen
- durchgängig barrierefrei
- integriertes Radio im Badezimmer
- Videosprechanlage mit Farbmonitor
- großer ausgebauter Spitzboden (ca. 52 m<sup>2</sup>)
- Glasschiebetür im Wohnzimmer
- separates Gäste-WC
- hochwertige sanitäre Ausstattung
- Superflachduschanne mit Klarglas-Duschwand
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Abschließbares Kellerabteil
- Überbreiter (3,40 m x 5,90 m) Tiefgaragenstellplatz (für 24.000 Euro zu erwerben)

Aktuell ist die Wohnung mit einer monatlichen Kaltmiete inklusive Stellplatz von 1.250,00 Euro vermietet.

Wenn Sie also eine lukrative Geldanlage suchen oder wenn Sie eine Wohnung zum Eigennutz suchen, in der Sie bis ins hohe Alter wohnen können, wenn Sie eine zentrale und dennoch ruhige Lage von Nürnberg bevorzugen, wenn Sie eine energieeffiziente Wohnung suchen, dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!!!



## Lage

---

Diese individuelle Dachgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im Süden Nürnbergs im erweiterten Nürnberger Innenstadtgürtel.

Dieser Stadtteil ist gründerzeitlich geprägt und hat durch seinen Mix aus alten und neuen Bauten einen eigenen Charme. Die Lage ist sehr ruhig und auch zentral gelegen. Die beiden Dachterrassen liegen im Innenhof des Hauses und bieten viel Ruhe und Privatsphäre.

Kindergärten, Schulen, Bäcker, Apotheke, etc. befinden sich in unmittelbarer Laufnähe. Auch die Bus-, Straßenbahn- und S-Bahn-Haltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Der Kauf ist provisionsfrei für den Käufer.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).



**Vom Wohntraum  
zum Wohnraum.**

**Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank  
Oberferrieden-Burgthann eG 































