



## 90409 Nürnberg

# SCHÖNE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN ZENTRUMSNAHER LAGE IN NÜRNBERG



**289.000 €**

Kaufpreis

**86 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 09126 2898-411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
Kaufpreis / qm	3.360,47 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1980
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	119.80
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Fertigparkett	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---



## Beschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im 6. OG eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1980. Das 6. OG ist mit dem Aufzug bequem erreichbar. Die großzügige Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> bietet ordentlich Platz zum Wohlfühlen. Der technische Zustand der Wohnung entspricht weitestgehend dem Baujahr 1980. Die Fenster wurden in den letzten Jahren bereits teilweise erneuert. Sämtliche Einrichtungen in der Wohnung sind zwar voll funktionsfähig, dennoch wären sicherlich einige Renovierungen, gerade im Bereich der sanitären Anlagen, empfehlenswert.

Das große Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar. Dort ist auch ausreichend Platz zum Stellen einer Waschmaschine. Zusätzlich gibt es noch ein Gäste-Bad mit WC und Dusche. Dieses befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer.

Durch die Lage im 6. OG bietet der Balkon einen herrlichen Ausblick über die Dächer von Nürnberg. Im Wohnzimmer ist ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich oder Arbeitsplatz für das Homeoffice.

Die Wohnanlage wurde in den letzten Jahren von der Hausverwaltung sehr umsichtig verwaltet. Es sind sehr gute Rücklagen für das Gemeinschaftseigentum vorhanden. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz und ein Kellerabteil. Im Keller des Hauses befinden sich weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung wie z. B. ein Trockenraum oder Fahrradabstellkeller.

## Lage

Zentrumsnahe und verkehrsgünstige Lage in Nürnberg-Schoppershof. Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Mercado-Einkaufszentrum mit zahlreichen Lebensmittelgeschäften liegt direkt gegenüber vom Objekt. Der beliebte Stadtpark ist fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Die nahe gelegenen U-Bahn-Stationen Schoppershof und Nordostbahnhof sorgen für eine hervorragende Verkehrsanbindung.









































