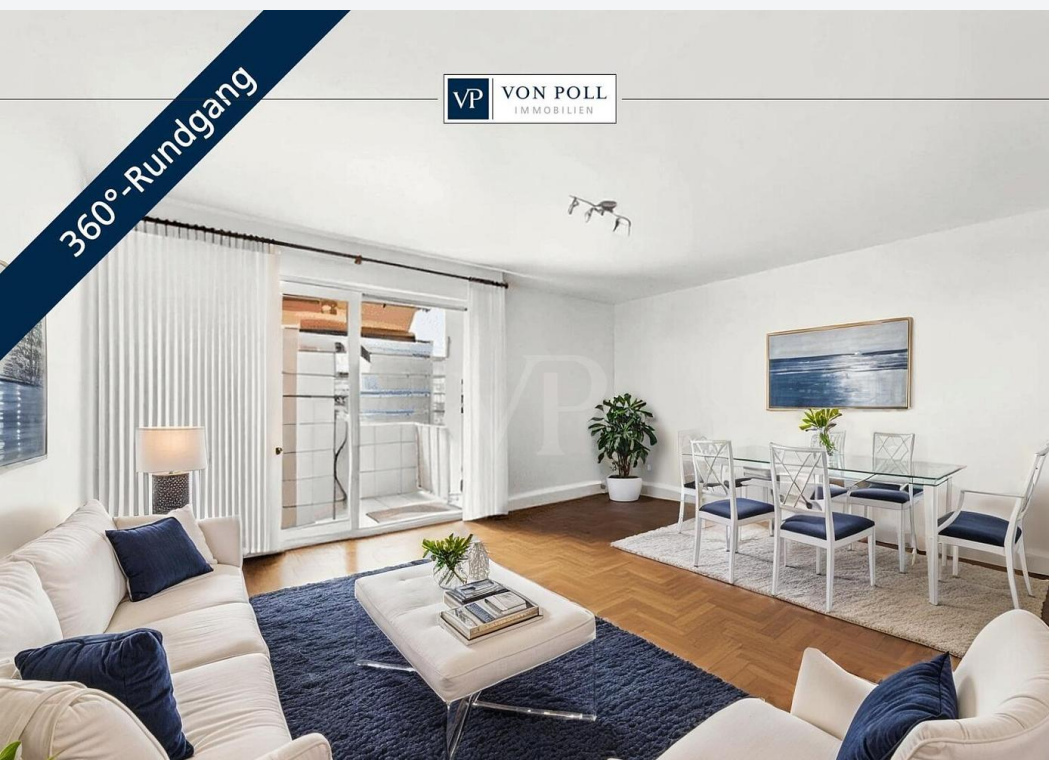




90431 Nürnberg

Leben am Züricher Park – Balkon & viel Platz für die Familie



360°-Rundgang



299.500 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Tom Knöllinger

Tel.: 004991174899954

tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7 m ²

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.500 €
Hausgeld	460 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.12.2028
Baujahr (Haus)	1965
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	147.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1965
- ca. 90 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 7 m² großen Balkon
- Glastüren (2012), Kunststofffenster (2004), Balkontür (2011)
- Küche mit Einbauküche (BJ 2006, im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer aus den 1990er Jahren mit Badewanne
- Zentralheizung (2001), Dachsanierung (2008)
- Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss
- Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Laminat- und Fliesenböden
- Zwei helle Schlafzimmer
- Zusätzliches Gäste-WC



Beschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre und einen sonnigen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965 und bietet auf rund 90 m² Wohnfläche ideale Bedingungen für Paare und Familien, die ein komfortables Zuhause mit viel Potenzial suchen.

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine angenehme Größe vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus, ebenso wie direkt vom Hauptschlafzimmer, gelangen Sie auf den rund 7 m² großen Balkon, der einen schönen Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Zusätzlich gibt es 2 weitere Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer nutzen lassen.

Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, die 2006 eingebaut wurde und im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer stammt aus den 90er Jahren und ist mit einer Badewanne ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Ausstattung: Fliesen- und Laminatböden, elegante Glastüren aus dem Jahr 2012 sowie große Fensterflächen, die 2004 erneuert wurden und für viel Tageslicht sorgen. Auch technisch wurde regelmäßig investiert: Die Heizungsanlage wurde 2001 erneuert, das Dach 2008 saniert.

Wer eine helle, großzügige Wohnung in ruhiger Lage sucht, findet hier ein neues Zuhause mit viel Wohlfühlcharakter und Platz für die ganze Familie.

Lage

Großreuth bei Schweinau ist ein etablierter Stadtteil im Südwesten Nürnbergs, der eine angenehme Wohnatmosphäre mit moderner Infrastruktur verbindet. Die Lage bietet ruhiges Wohnen und gleichzeitig kurze Wege zur lebendigen Innenstadt. Historische Bausubstanz trifft hier auf neue Wohnprojekte und schafft so ein lebendiges, zukunftsorientiertes Quartier.

Die Anbindung in die Innenstadt ist durch die U-Bahn-Linie U3 hervorragend, der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Über die Rothenburger Straße sowie die Südwesttangente besteht ein schneller Zugang zu den Autobahnen A73, A6 und A9, was den Standort auch für Berufspendler interessant macht.

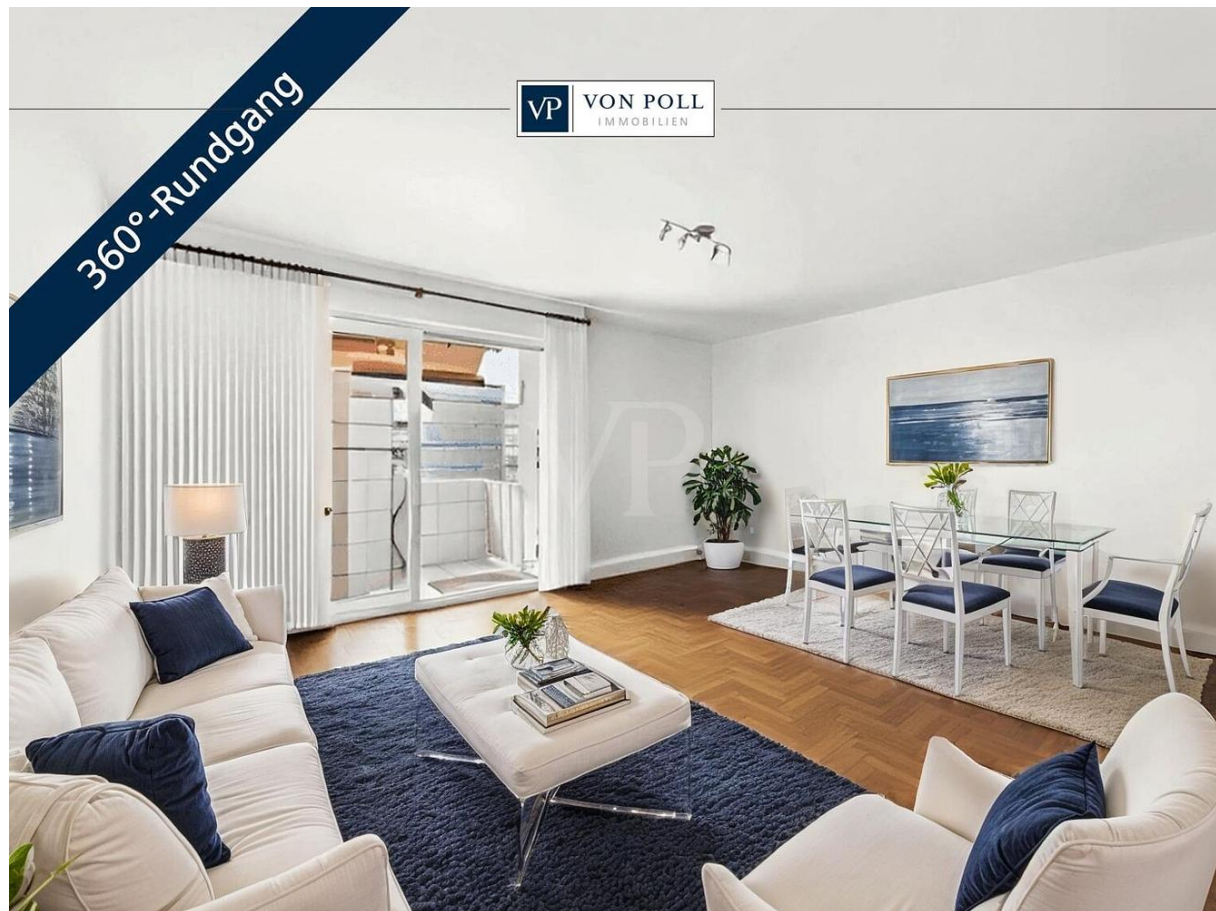
Der neu gestaltete Züricher Park mit seinen großzügigen Grünflächen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und mehreren Spielplätzen bietet idealen Raum für Familien. Zudem befinden sich eine Kita und ein Kindergarten direkt angrenzend, was den Standort besonders familienfreundlich macht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar.

Großreuth bei Schweinau vereint eine gewachsene Nachbarschaft mit modernem Wohnkomfort und bietet eine sichere und angenehme Umgebung für Familien. Hier finden Eigennutzer ideale Voraussetzungen, um sich langfristig wohlfühlen und ihren Wohntraum in einem lebendigen, zukunftsorientierten Stadtteil zu verwirklichen.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

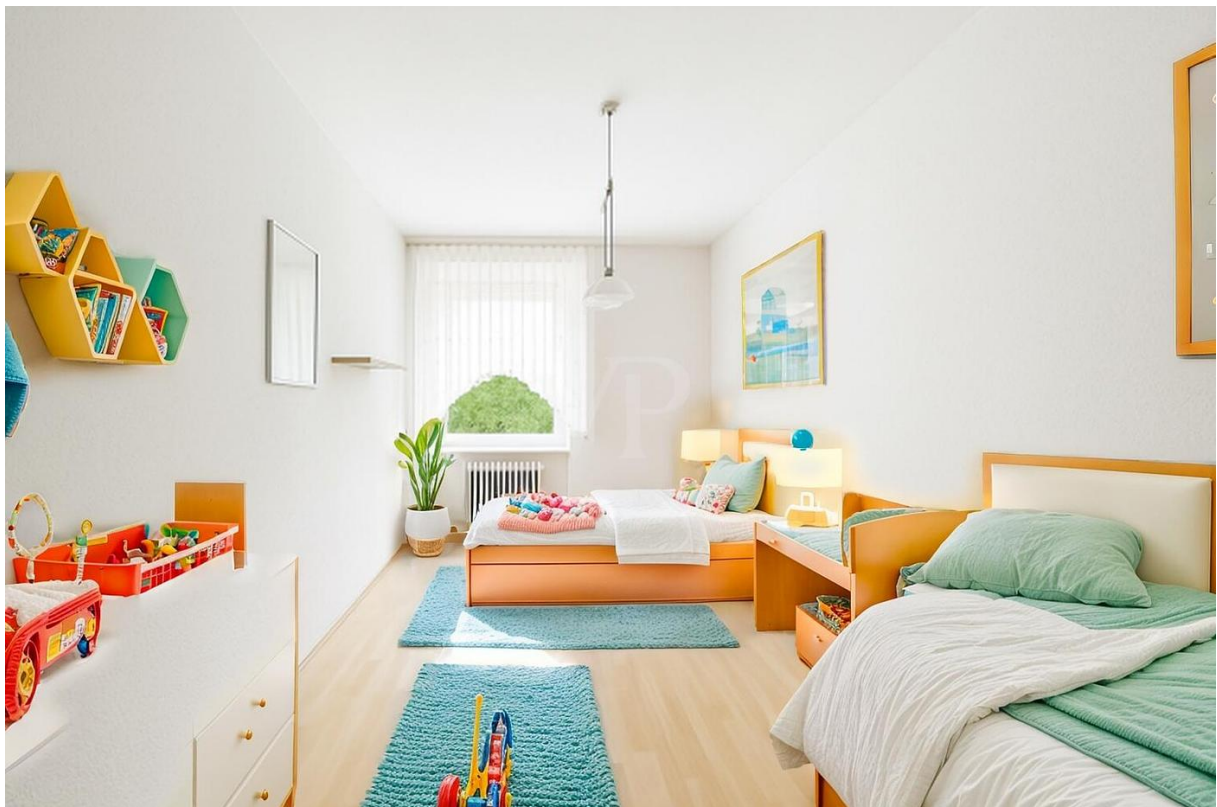


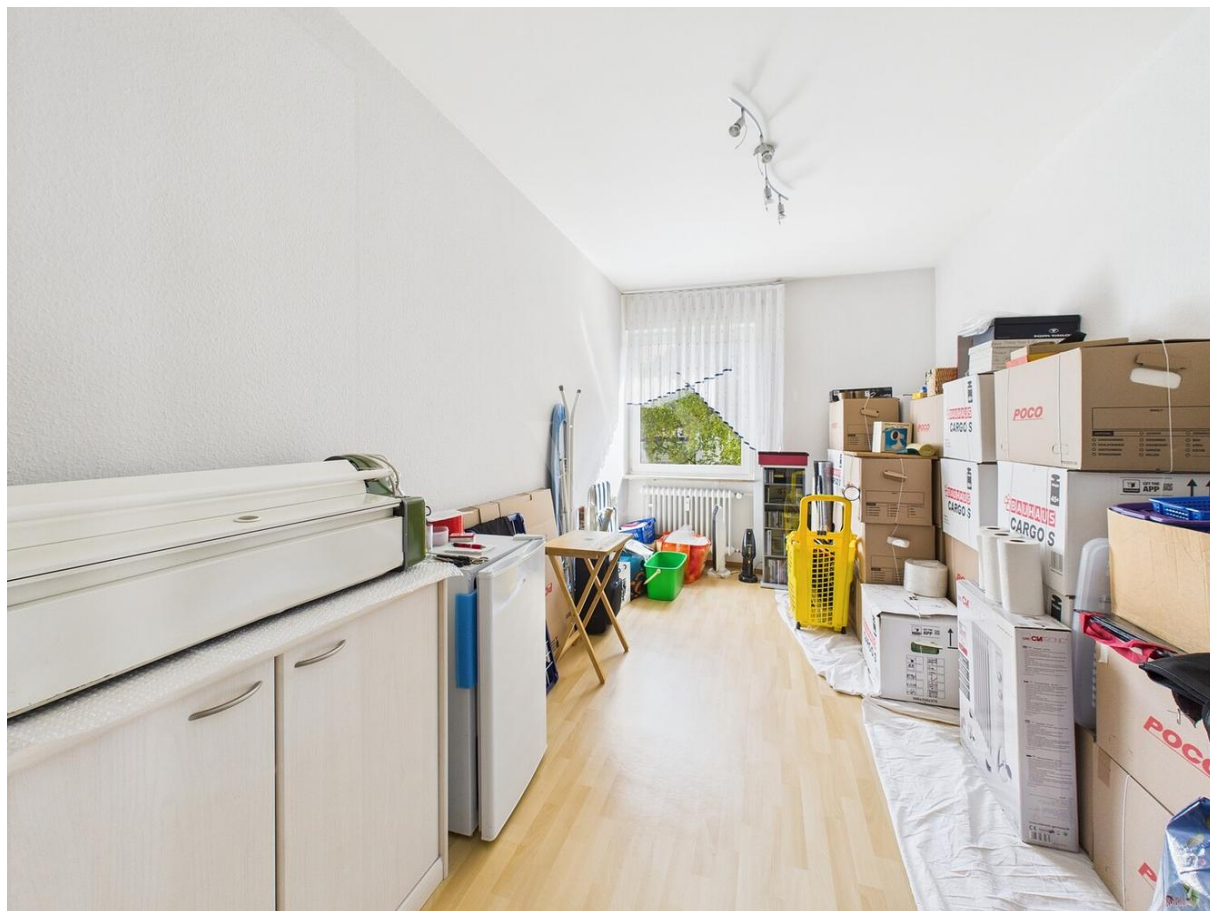


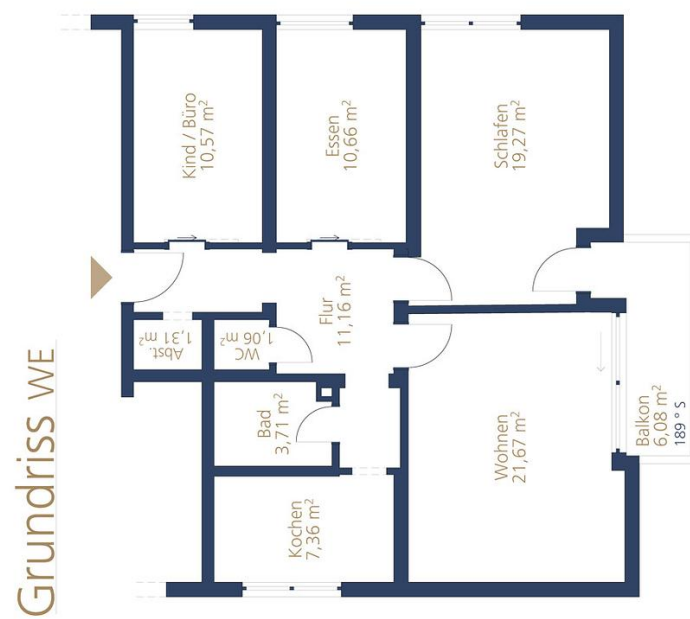














**Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.**

www.von-poll.com/nuernberg





Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg







Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren

