



## 90441 Nürnberg

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Schweinau



**295.000 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
In Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Hausgeld	187,66 €
Kaufpreis / qm	2.681,82 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.03.2024
gültig bis	26.03.2034
Baujahr (Haus)	1908
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	218,90
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	26.04.2024

## Zustand

Baujahr	1908
letzte Modernisierung	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe
alter.alter_attr	Altbau



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise
- Gasetagenheizung 1999
- Elektrik Kippschalter ohne FI-Schalter
- Vorderseite Holz Doppelfenster
- Rückseite Kunststoff-Isolierglas-Fenster ca. 80er Jahre
- Wohnküche
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche 80er Jahre
- Gäste-WC mit Fenster
- Tiefgaragenstellplatz
- zwei Keller- und Dachbodenabteile



## Beschreibung

---

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Jahrhundertwende-Wohnhauses. Die großzügige Wohnung entstand durch die Zusammenlegung von zwei jeweils kleinen 3-Zimmer-Wohnungen und daher über die ganze Etage mit zwei Wohnungseingängen. Neben dem großen, hellen Wohnzimmer gibt es drei weitere Zimmer, die als Schlaf-, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche, sowie einem Zugang zu einem der beiden Balkone ausgestattet. Von der Wohnküche gelangen Sie auf den zweiten Balkon mit Blick in den ruhigen Hinterhof. Ein zusätzliches Gäste-WC ist ebenso vorhanden.

Ein Tiefgaragenstellplatz in einem Nachbarwohnhaus (ca. 100 Meter entfernt) wird mitverkauft und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ebenso gehören zur Wohnung zwei Keller- und Dachbodenabteile.

Renovieren Sie hier nach Ihren eigenen Vorstellungen und verwirklichen sich so Ihren Wohnraum.

## Lage

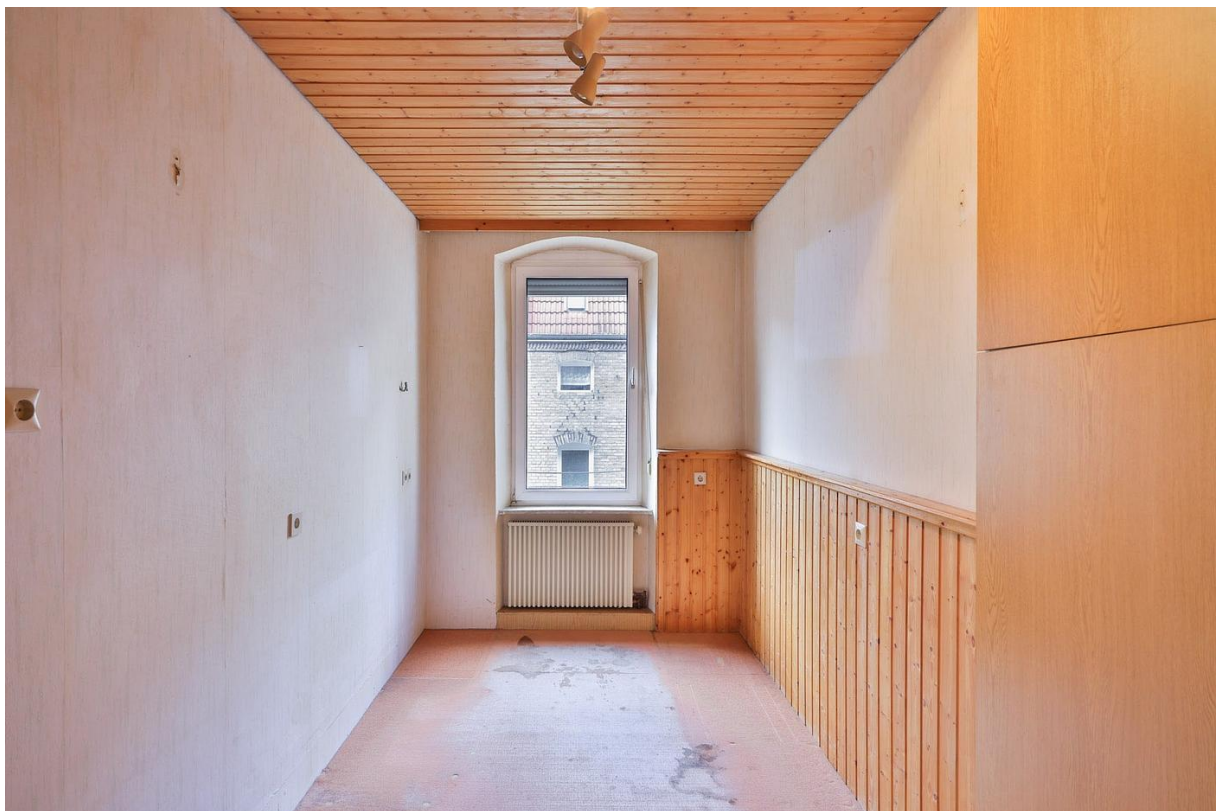
---

Die Wohnung befindet sich in Schweinau, einem Stadtteil im Südwesten von Nürnberg. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, da sich mehrere Bushaltestellen in der Nähe befinden, sowie die U-Bahnstation "Hohe Marter" direkt vor der Tür liegt. Man erreicht in 2 Fahrminuten die A73, welche einen zu der A6 und A9 bringt.

In der Umgebung gibt es eine Vielzahl an Geschäften, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants und Cafés. Es gibt auch einige Dienstleister wie Friseursalons, Nagelstudios und Fitnessstudios.

















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.

