



90408 Nürnberg

Volltreffer! Helle 2 Zi-ETW mit Balkon und Garage in Thon!



210.000 €

Kaufpreis

57 m²

Wohnfläche

6 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	57 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
Hausgeld	271 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.02.2024
gültig bis	05.02.2034
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	143,00



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- 2 Zimmer
- Massivholztüren
- Balkon(e): Großer Südwestbalkon mit elektrischer Markise;
zweiter Balkon an der Küche
- älteres Bad: Badewanne; WC getrennt; Warmwasser über Elektroboiler -
Fließen bereits erneuert
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Bodenbeläge: Moderne Fliesen, Laminat, Parkett
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststoff- bzw. Holzfenster
- Heizungsart: Öl-Zentralheizung (2000)
- energetische Sanierung der Nordfassade
- sehr großes Kellerabteil
- Trockenraum vorhanden
- Fahrradkeller
- Einzelgarage im Hof



Beschreibung

Die zum Verkauf angebotene 2 Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses welches ca. 1965 erbaut wurde und bietet auf ca. 57 m² Wohnfläche viel Platz für individuelles Wohnen. Das Gebäude sowie die Gartenanlage präsentieren sich in einem ansprechenden Zustand.

Aktuell stellt sich die Wohnung in einem guten, teilweise älteren Zustand dar, sodass einzelne Renovierungsarbeiten notwendig sind um modernen Ansprüchen zu genügen.

Das Wohnzimmer ist besonders großzügig und lichtdurchflutet, mit einem Zugang zum Balkon mit Südwest-Ausrichtung, von hier aus haben Sie einen schönen Blick in die Nachbarschaft – der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und weitere Möbel. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet und bietet zudem einen Balkon mit Nordost-Ausrichtung.

Das innen-liegende Bad befindet sich noch in einem ursprünglichen Zustand und ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das separate WC zusätzlich zur praktischen Raumaufteilung beiträgt. Im Flur befindet sich eine Abstellkammer die zusätzlichen Stauraum bietet. Ein sehr großes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet weiteren Platz für Lagermöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight dieses Immobilienangebotes ist die bereits im Kaufpreis berücksichtigte Einzelgarage!

Diese Wohnung vereint eine ruhige, grüne Lage mit einer praktischen Raumaufteilung und guter Anbindung – ideal für Kapitalanleger, Singles oder Paare, die das urbane Leben bevorzugen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

Lage

Diese schön geschnittene Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs, im Stadtteil Thon. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schule (z.B. Thoner Espan), Ärzte usw. sind in unmittelbarer Nähe. Die Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind gut und bequem zu Fuß zu erreichen. Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Das angrenzende Knoblauchsland bietet optimale Freizeitgestaltungsmöglichkeiten nach dem Feierabend.

Fazit: Optimal zentral - egal wohin !

















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.

