



## 90425 Nürnberg

# +++SCHÖNE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN BESTER UND RUHIGER LAGE IN NÜRNBERG-NORD+++



**359.000 €**

Kaufpreis

**81,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**81,4 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

## Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm  
Tel.: 004991262898411  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Wohnfläche          | 81,4 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche        | 81,4 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                   |
| Schlafzimmer        | 2                   |
| Badezimmer          | 1                   |
| separate WCs        | 1                   |
| Balkone / Terrassen | 1                   |
| Stellplätze         | 1                   |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 359.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 4.410,32 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 12.12.2018  |
| Baujahr (Haus)            | 1988        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 142.60      |
| Primär-Energieträger      | GAS         |



## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1988     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓        |
| Fahrradraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Parkett | ✓ |
|---------|---|

### Fahrstuhl

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



## Beschreibung

- Moderne Eigentumswohnung in Nürnberg-Thon (Bestlage!)
- Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>
- Gepflegter Zustand, Baujahr 1988
- Umfassende Modernisierung vor 10 Jahren
- 3 Zimmer, darunter 2 geräumige Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und separates Gäste-WC
- Attraktive und hochwertige Parket-/Vinylböden
- Großzügiger, ÜBERDACHER Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Beliebte und ruhige Lage mit guter Anbindung
- Abstellraum + Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Für weitere Informationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé an!

## Lage

- Die Wohnung befindet sich in der beliebten Nürnberger Nordstadt - im Stadtteil Thon - in einem ruhigen und gut angebundenen Wohngebiet.
- Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus urbanem Flair und grünen Erholungsflächen aus, die zum Entspannen einladen. KEIN DURCHGANGSVERKEHR!!
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in direkter Nähe verfügbar und sorgen für einen hohen Alltagskomfort.
- Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet; regelmäßige Bus- und Bahnanbindungen bringen Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum und in umliegende Bezirke.
- Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, was die Umgebung ideal für Familien macht.
- Freizeitmöglichkeiten wie Sportanlagen und Spazierwege in direkter Umgebung
- Durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ist die Lage auch für Pendler attraktiv, die schnell auf die Autobahnen gelangen können.





































