## 90441 Nürnberg

# 2 Zimmer Wohnung in Nürnberg-Gibitzenhof



**165.000 €**
Kaufpreis

**51,75 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Clarissa Sonnleithner
Tel.: 0911 230-1731
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 51,75 m² |
| Zimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 16.05.2019 |
| gültig bis | 15.05.2029 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1950 |
| Energieverbrauchkennwert | 145,60 |
| Primär-Energieträger | Gas, |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 165.000 € |
| Hausgeld | 165 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |
| Ab-Datum | 12.11.2026 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1950 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Kabel / Sat-TV | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Ofen | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Laminat | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Gas | ✓ |
| Elektro | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel

- Baujahr ca. 1950
- ca. 51,75 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Gaseinzelofen
- offene Wohnküche
- Kellerabteil
- Gartenmitbenutzung

## Beschreibung

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ca. 1950 erbauten Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 51,75 m². Mit ihrer klassischen Raumaufteilung und den nahezu gleich großen Wohnräumen bietet sie flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden Wohnräume liegen auf der linken Seite der Wohnung und können individuell als Wohn- und Schlafzimmer genutzt werden. Durch die ähnliche Größe der Zimmer eignet sich der Grundriss auch für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Die großzügig und offen gestaltete Küche bietet ausreichend Platz für einen separaten Essbereich und schafft damit einen angenehmen Mittelpunkt für den Alltag. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, der individuell mitbenutzt werden kann.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung mit einer praktischen Raumaufteilung und vielseitig nutzbaren Räumen auf kompakter Wohnfläche.

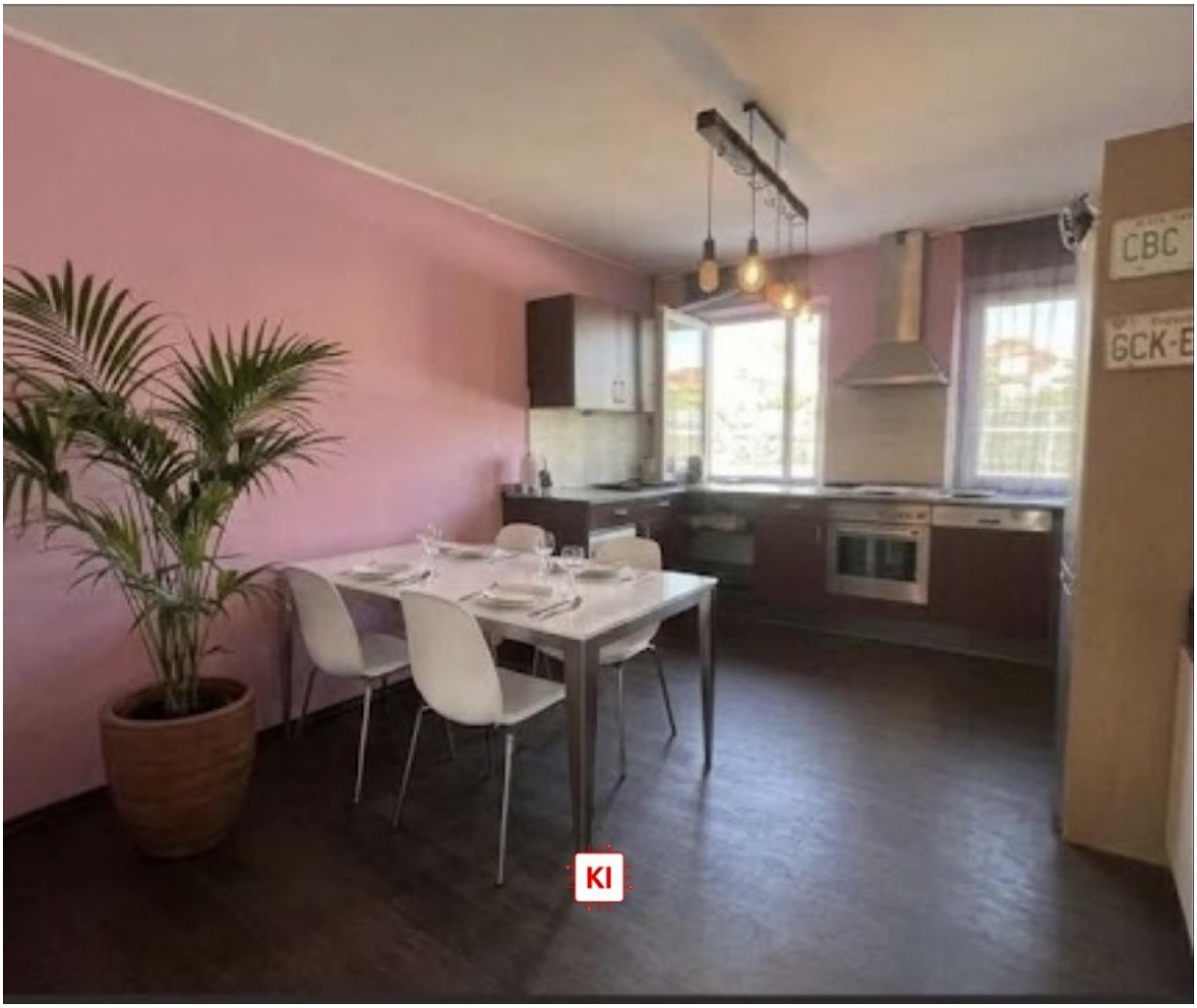
## Lage

Die Wohnung liegt im Süden Nürnbergs - in der Heisterstraße, unweit des Dianaplatzes. Das Objekt verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bushaltestelle sowie verschiedene Straßenbahnlinien sind gut fußläufig erreichbar. Der Frankenschnellweg als Zubringer zu den verschiedenen Autobahnanschlussstellen ist weniger als eine Minute entfernt.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Einkaufszentrum, Apotheken, Ärzte, Banken und Sparkasse stehen ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen können in wenigen Minuten erreicht werden.

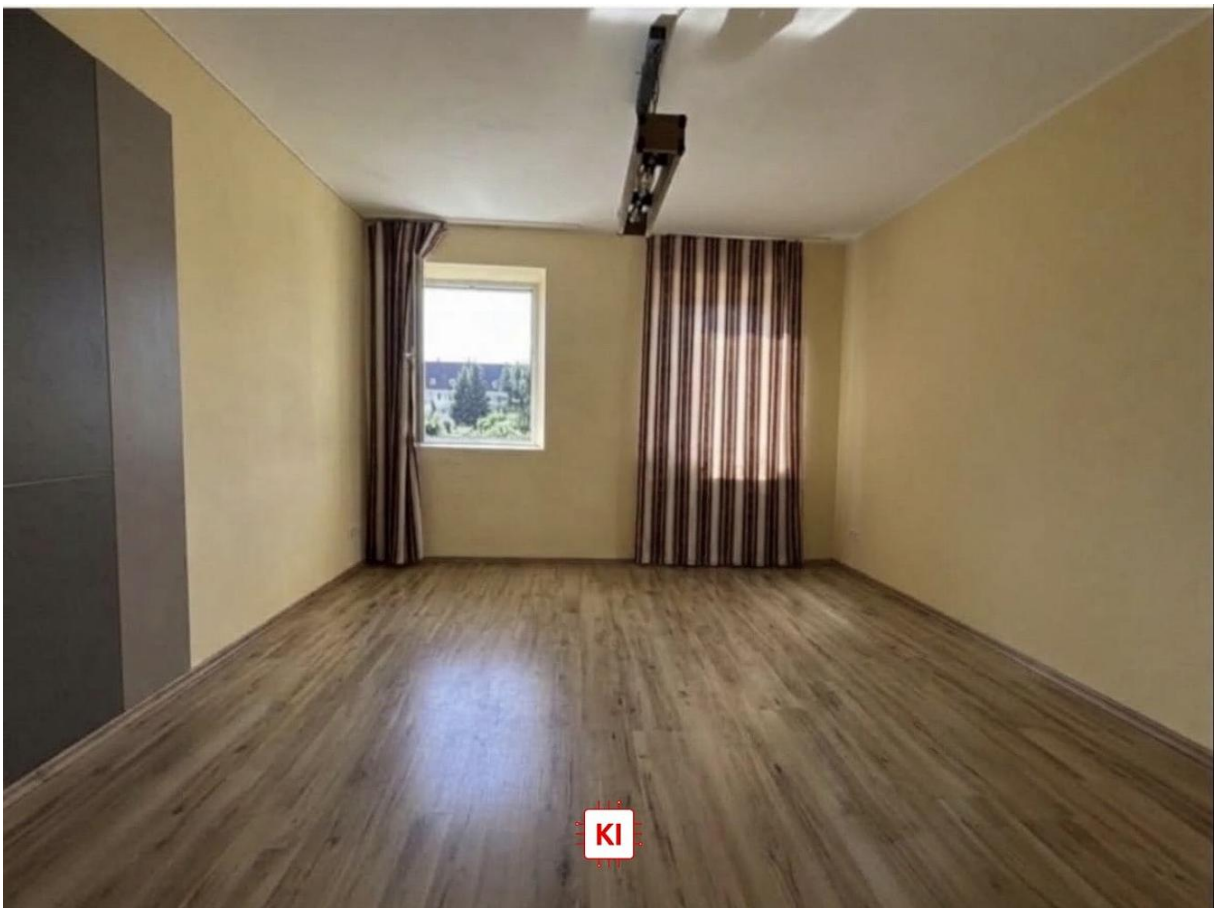
Überzeugen Sie sich selbst von der citynahen Wohnlage!






CBC
KI




KI


VESTEL




Zimmer
Zimmer
Diele
Bad/WC
Wohnküche
Illustration GimmoGrafik
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.

Sparkassen Immobilien VERMITTLUNGS GMBH

Sparkasse Nürnberg