



## 90491 Nürnberg

Neuwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Dachterrasse und Stellplatz im Parksysteem.



ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**565.000 €**

Kaufpreis

**97,48 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Giovanni Rossi  
Tel.: 0911 - 23 55 69 -21  
[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	97,5

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	565.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.02.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2020
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	38.10
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	A



## Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Befuerung

Gas ✓

Solar ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Die Wohnung ist eine neuwertige 3-Zimmer-Wohnung und hat eine Wohnfläche von ca. 97,48 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten.

Das Baujahr der Wohnung ist 2020.

Über das Treppenhaus oder den Personenaufzug gelangen Sie in das 2. Obergeschoss.

Das Innere der Wohnung besticht mit hochwertigen Echtholzparkett, das den Räumen einen warmen Charakter verleiht.

Das Tageslichtbadezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine bodengleiche Dusche und eine Badewanne.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Balkon mit einer Südostausrichtung und die große Dachterrasse. Diese Ausrichtung des Balkons ermöglicht es den Bewohnern, von einer optimalen Besonnung und schönen Sonnenuntergängen zu profitieren. Die Dachterrasse bietet genügend Platz für einen großen Grill.

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine Wohnmöglichkeit für eine Einzelperson oder Paare mit oder ohne Kind, die ein modernes und zentral gelegenes Zuhause suchen, das sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist.

Ein Kellerabteil und ein Stellplatz in dem Parksystem der Firma Wöhr runden dieses Immobilienangebot ab.

Die Beheizung der Wohnung wird durch eine Gasbrennwertheizung sichergestellt. Die Solaranlage auf dem Dach sorgt für die Warmwasseraufbereitung und dient auch als Unterstützung für die Heizung. Ebenfalls bietet die Wohnung eine Fußbodenheizung.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 327,00 €.

Die Wohnung ist aktuell zu einer Kaltmiete von 1.270,00 € für die Wohnung zzgl. 70,00 € für den Stellplatz vermietet.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren verwenden wir lediglich Bilder, welche vor dem Mietverhältnis entstanden sind. Bilder vom Flur und dem Kinderzimmer stehen uns leider nicht zur Verfügung.

Gerne stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin zur Verfügung!

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

## Lage

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Schoppershof.

Ohne Hektik erreichen Sie in einer Minute die Parkanlage am Rechenberg und in 15 Minuten sind Sie in der Innenstadt. Die Straßenbahnhaltestellen und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.



Inmitten der Metropole Nürnbergs und doch eine Oase der Ruhe und Entspannung. Das aus 9 Wohneinheiten bestehende Gebäude besticht durch seine Lage mit guter infrastruktureller Anbindung. Mit dem Auto erreichen Sie die A3 in ca. 5 Minuten und in ca. 10 min. sind Sie am Flughafen Nürnberg.

Gleichzeitig lädt diese Wohnlage zu gemütlichen Spaziergängen und Radtouren am nahe gelegenen Wöhrder See ein.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**















Exposéplan, nicht maßstäblich

