



## 90453 Nürnberg

Reichelsdorf! Vermietete 3-Zi.-ETW mit Südterrasse + schönem Blick ins Grüne + TG!



**329.000 €**

Kaufpreis

**79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 79 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                 |
| Schlafzimmer | 2                 |
| Badezimmer   | 1                 |
| Terrassen    | 1                 |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1992     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 329.000 €        |
| Hausgeld            | 496,31 €         |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 2,98 % inklusive |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 27.09.2018  |
| gültig bis                | 27.09.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1992        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 111         |



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum ✓

Gäste-WC ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnzimmer mit Parkettboden und zwei Fenstern über Eck
- Südterrasse mit Pflanzstreifen
- weiße Innentüren (Küche und Wohnzimmer mit Glaseinsatz)
- weiße Holzisolierglasfenster mit Jalousien
- Küche gefliest
- Schlaf- und Kinderzimmer Laminatböden
- Flur Natursteinboden
- Bad raumhoch hell gefliest mit Badewanne, WC und Waschbecken
- separatec WC ebenfalls hell ausgestattet



## Beschreibung

---

Die ansprechende Wohnanlage mit insgesamt 21 Einheiten wurde 1992 auf einem großzügigen Grundstück erstellt. Sie befindet sich aufgrund laufender Instandhaltungen in einem guten, gepflegtem Zustand. 2025 wurde die Fassade neu gestrichen, die Fenster neu justiert, die Heizung und das Garagentor erneuert.

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss. Die rund 17 m<sup>2</sup> große Südterrasse bietet einen schönen, unverbaubaren Blick in das weitläufige, parkähnliche Grundstück.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist, zudem ein Kellerraum.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit dem 1.7.2020 vermietet.

## Lage

---

Im beliebten, südlichen Stadtteil Reichelsdorf, eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet. Die Lage lässt keine Wünsche offen. In wenigen Gehminuten sind sowohl S-Bahn- als auch Bushaltestelle erreichbar und sorgen mit dem nah gelegenen Frankenschnellweg für eine optimale Verkehrsanbindung.

In der näheren Umgebung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Zur abwechslungsreichen Freizeitgestaltung stehen der nahe gelegene Wald, Wiesengrund und Rhein-Main-Donau-Kanal sowie diverse Sportvereine zur Verfügung.

## Sonstige Angaben

---

Die Nettomiete beträgt 850,-- € zzgl. 50,-- € TG. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt ab dem 01.05.2026 325,-- €.

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 455,08 € für die Wohnung und 41,23 € für den TG-Stellplatz.



























