



## 90453 Nürnberg

# Stilvolle Maisonette mit 4 Zimmer plus ausgebautem Hobbyraum



**535.000 €**

Kaufpreis

**98,05 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**965 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

[rb@immonuernberg.de](mailto:rb@immonuernberg.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 98,05 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 27,91 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 965 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer              | 4                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Stellplätze         | 1                    |

### Preise & Kosten

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Kaufpreis            | 535.000 €        |
| Heizkosten enthalten | ×                |
| Hausgeld             | 394,83 €         |
| provisionspflichtig  | ✓                |
| Aussen-Courtage      | Aussen-          |
| Courtage-Hinweis     | 2,50 % (inkl. 19 |
| Freiplatz            | €                |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 04.04.2018  |
| gültig bis           | 03.04.2028  |
| Baujahr (Haus)       | 2017        |
| Endenergiebedarf     | 65          |
| Primär-Energieträger | Holzpellets |
| Wertklasse           | B           |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

## Zustand

Zustand neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| Einbauküche  | ✓ |
| offene Küche | ✓ |

### Befeuerung

|        |   |
|--------|---|
| Pellet | ✓ |
|--------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### unterkellert

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

### Bad

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

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Fahrstuhl

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|           |   |
|-----------|---|
| Süd-Osten | ✓ |
|-----------|---|

### Energietyp

|                |   |
|----------------|---|
| Neubaustandard | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Weitere Details zur Wohnung:

- offener Wohnbereich mit moderner EBK
- Balkon nach Süd-Süd-Ost mit Markise
- Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne
- großes Gäste-WC mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- großer Hobbyraum mit zusätzlicher Nutzfläche
- Vinyl- und Fliesenboden
- Abstellraum und Kellerabteil
- Fußbodenheizung
- Außenjalousien
- Energieeffizienzklasse B
- Pellet-Heizung
- Außenstellplatz
- frei werdend

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und kann daher ohne großen Aufwand (z. B. Anstrich in Ihren Wunschfarben) bezogen werden.



## Beschreibung

---

Einziehen und wohlfühlen – die Eigentumswohnung ist Teil eines modernen Mehrfamilienhauses (BJ 2017) mit insgesamt 10 Wohnungen. Es liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße – nur einen kurzen Fußweg von den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entlang der Katzwanger Hauptstraße entfernt. In die Wohnung im Dachgeschoss gelangen Sie ganz bequem mit dem Aufzug oder über das helle Treppenhaus.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen (Maisonette): Unten befindet sich der helle und ca. 31 m<sup>2</sup> große Wohn-, Koch- und Essbereich. Durch die Fenster fällt gleich von zwei Seiten Tageslicht in den Raum – und das bereits ab den Morgenstunden. Auch Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum sind auf dieser Etage.

Über die Treppe im Flur gelangen Sie den zweiten ausgebauten Teil des Dachgeschosses. Hier erwarten Sie hohe Decken, gemütliche Dachschrägen und große Fensterflächen. Neben zwei weiteren Zimmern gibt es einen ausgebauten Hobbyraum, der nicht offiziell zur Wohnfläche zählt. Mit rund 28 m<sup>2</sup> bietet der aber viel zusätzlichen Stauraum und Gestaltungsmöglichkeiten.

## Lage

---

Wer dem Trubel der Stadt entkommen will, sich ein grünes Wohnumfeld zum Spazieren, Joggen und Gassigehen wünscht, ist in Nürnberg-Neukatzwang gut aufgehoben. Gleichzeitig sind die Wege zum nächsten Supermarkt, Bäcker, Restaurant, in die Schule oder in die Kita kurz. Alles ist vor Ort oder in den benachbarten Stadtteilen. Zur Bushaltestelle in Richtung S-Bahn-Station Reichelsdorfer Keller sind es ca. 4 Gehminuten.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!

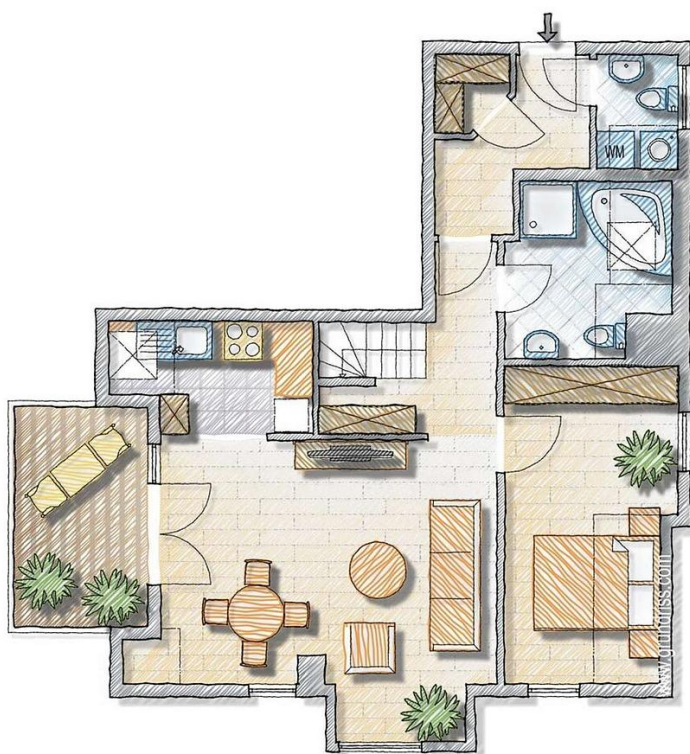
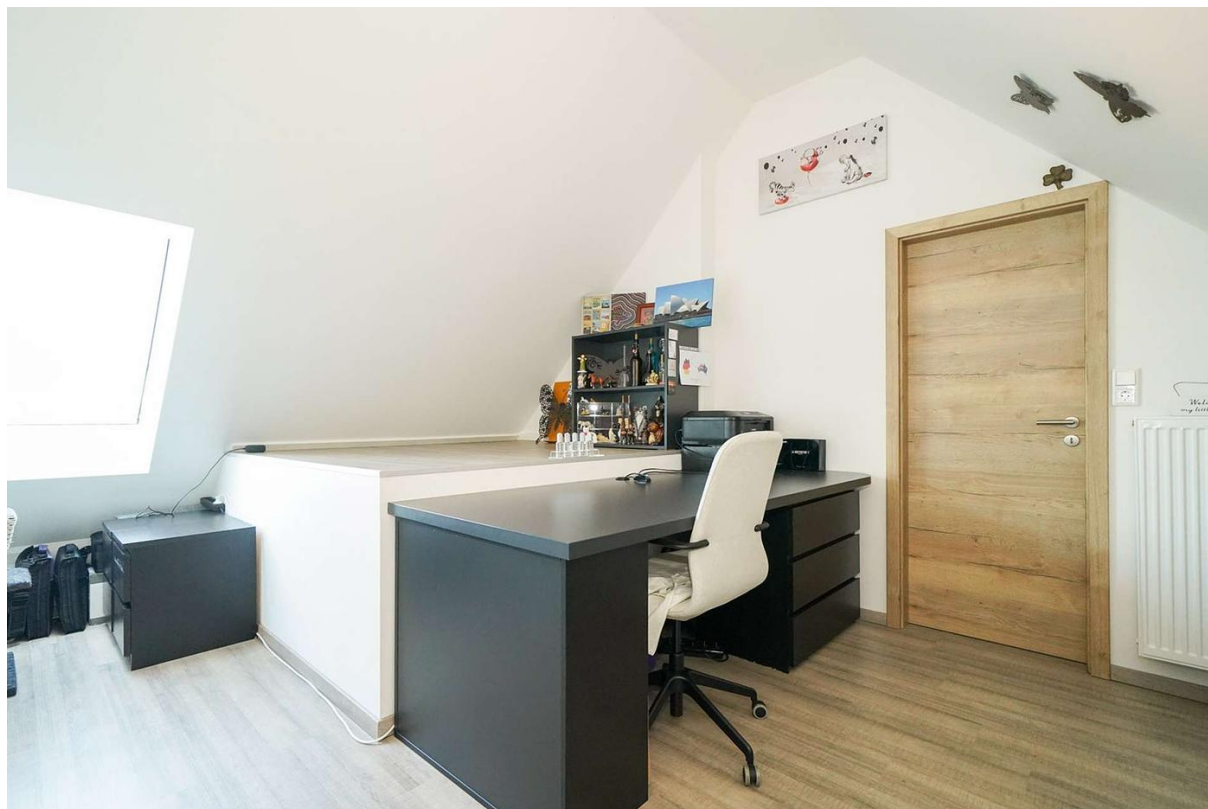
















## Checkliste für *Ihre Besichtigung*

Bestens vorbereitet und stressfrei in  
die nächste Wohnungsbesichtigung.



Download unter:

[www.immonuernberg.de/besichtigung](http://www.immonuernberg.de/besichtigung)



## Kontaktieren *Sie uns!*



Ricarda Beyer



[rb@immonuernberg.de](mailto:rb@immonuernberg.de)



0911 / 51799902



[www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)



Lindengasse 3  
90419 Nürnberg

