90408 Nürnberg

Großzügig wohnen – individuell gestalten!
Freie 4,5-Zimmer-Wohnung im Nürnberger Stadtgebiet

445.000 €
Kaufpreis

143,3 m²
Wohnfläche

4,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Sebastian Bohr
Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,3 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1924
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.07.2031
Baujahr (Haus)	1924
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	112.00

Ausstattung

Allgemein		Heizungsart	
Kabel / Sat-TV	✓	Zentralheizung	✓

Befeuerung		unterkellert	
Gas	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- halb Kunststoff- bzw. Isolierglasfenster mit Rollläden, teils Holzfenster (zum Innenhof)
- Gas-Zentralheizung (Bj. 2007), jedoch: Anschluss an Fernwärme bereits beantragt
- Warmwasser über eigenen Boiler
- Teppich-, und Fliesenböden
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und Bidet
- Gebäudesanierung im Jahr 1984 (Treppenhaus, Heizung, Fenster, Dach)
- Fassaden- und Treppenhaussanierung 2010/2011
- Bezug sofort möglich

Beschreibung

Wohnen über den Dächern Nürnbergs mit Burgblick

- viel Platz: 4,5-Zimmer-Wohnung auf 143 m²
- frei gestaltbarer Grundriss, z.B. Umbau der Sanitärräume
- familiäres Mehrfamilienhaus mit lediglich 5 Wohneinheiten
- 4. Obergeschoss ohne Aufzug
- keine Denkmalschutzauflagen
- geräumiges Wohnzimmer mit Kaminofen, 3 Schlafzimmer und 1 Büro (auch als Bad nutzbar)
- Badezimmer und separates WC, praktische Abstellkammer
- überdachte Loggia mit Blick in den Innenhof
- Raumhöhen mit ca. 2,90 Meter (teilweise mit Stuckdecken)
- eigenes Kellerabteil

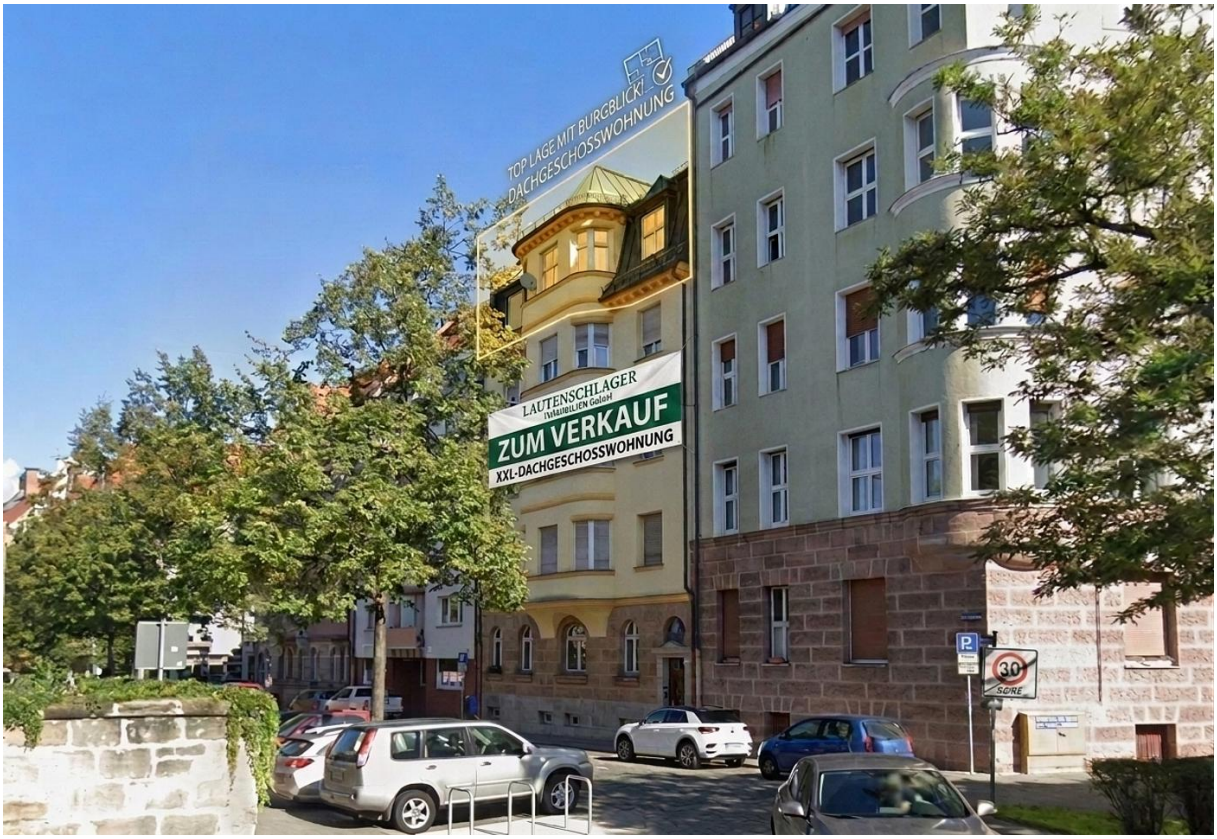
Lage

Nürnberg (PLZ 90408), Gärten h.d. Veste

- Ideale Lage im nördlichen Stadtgebiet von Nürnberg
- gute Verkehrsanbindung durch U-Bahn (U3 Maxfeld), Straßenbahn (Friedrich-Ebert-Platz) und Buslinien
- ideale Anbindung zur B4 nach Erlangen
- Schulen, Geschäfte, Ärzte, Apotheken etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Stadtpark, Hauptmarkt und Altstadt fußläufig erreichbar

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.nuernberg.de.

NEUER PREIS!
Lautenschlager Immobilien


TOP LAGE MIT BURGBLICK!
DACHGESCHOSSWOHNUNG
LAUTENSCHLÄGER
ZUM VERKAUF
XXL-DACHGESCHOSSWOHNUNG
30

Exposéplan, nicht maßstäblich