



## 90607 Rückersdorf

# 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Rückersdorf



**349.000 €**

Kaufpreis

**86 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Siegfried Doreth

Tel.: 0911/230-2366

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Hausgeld	386,64 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.12.2022
gültig bis	13.12.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	94,49
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel



## Beschreibung

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 1.Obergeschoss der ca. 1994 erbauten Wohnanlage. Ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Diele/Flur und Balkon.

Die Wohnung überzeugt durch ihre ansprechende Grundrissgestaltung und viel Licht durch die großzügigen Fensterflächen. Neben dem Tageslichtbad mit Wanne und Dusche gibt es noch ein separates Gäste-WC. Im Abstellraum findet Sie zusätzlichen Stauraum. Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung und kann gerne weiter genutzt werden.

Als Besonderheit bietet Ihnen die Wohnung zwei Balkone. Je nach Sonnenstand können Sie den Süd/West-Balkon oder Nord/West-Balkon nutzen. Von hier haben Sie hier einen schönen Blick in die Ferne.

Die Wohnräume und Diele/Flur sind mit Laminat ausgelegt.

Zur Wohnung gehören neben dem Kellerabteil ein abgeschlossener Raum dazu. Dieser kann als weiterer Stauraum oder Hobbyraum genutzt werden.

Für Ihr Auto steht ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung.

Das mtl. Hausgeld beträgt 387,-- €. Dazu kommen bis 07/2031 noch mtl. 136,-- € für eine Finanzierung der Eigentümergemeinschaft zur Tiefgaragensanierung in 2021.

Die Wohnung wird aktuell von der Eigentümerin selbst bewohnt und in Kürze frei.

Sie suchen eine bezahlbare Wohnung in attraktiver Lage? Dann sind Sie hier genau richtig.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Die ca. 1994 erbaute Wohnanlage liegt in attraktiver Lage am Fuße der Ludwigshöhe in Rückersdorf. Rückersdorf mit seinen ca.4400 Einwohnern verfügt über eine gute Infrastruktur und schöne Ausflugsmöglichkeiten in den nahe gelegenen Reichswald. Alle wichtigen Einrichtungen wie Bahn, Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Auch die medizinische Versorgung vor Ort ist vorhanden. Durch seine verkehrsgünstige Lage zur A 9 und A3 hat sich Rückersdorf zu einer gesuchten Wohnlage entwickelt. Die Gemeinde Rückersdorf ist über den Landkreis Nürnberger Land Teil der Metropolregion Nürnberg.





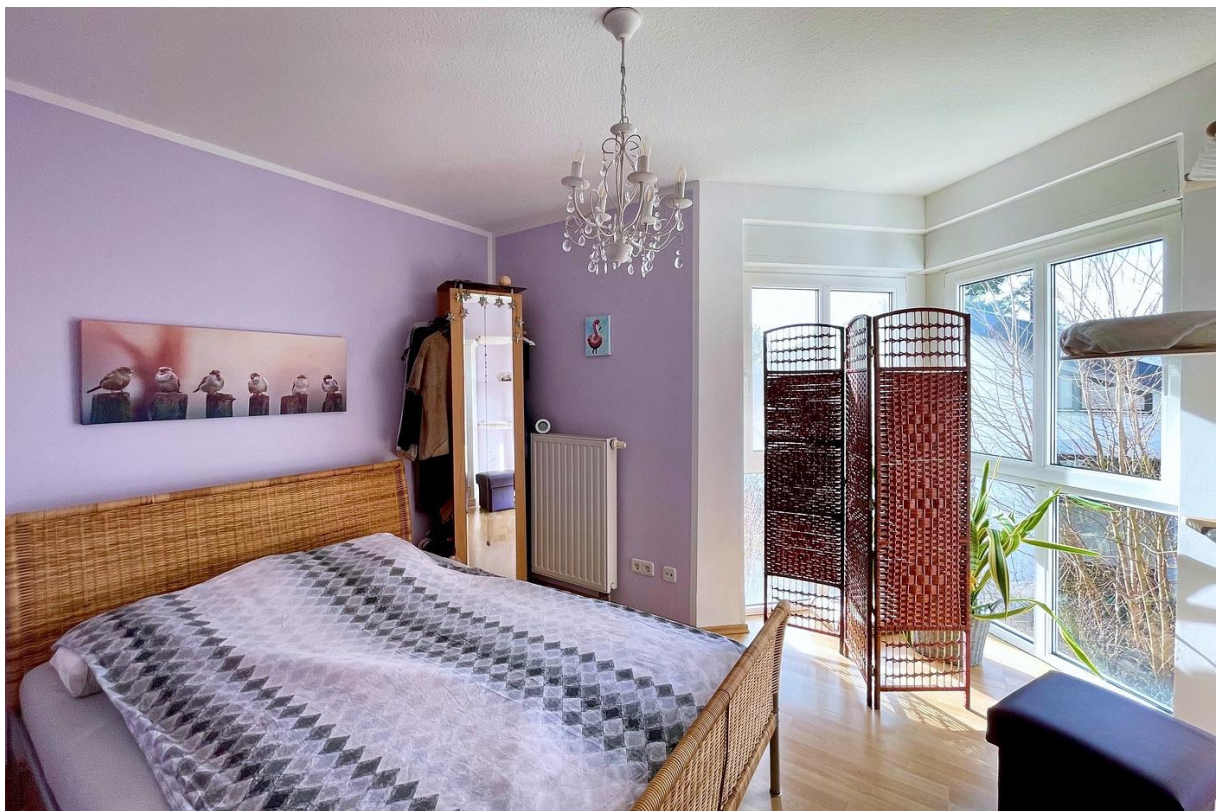




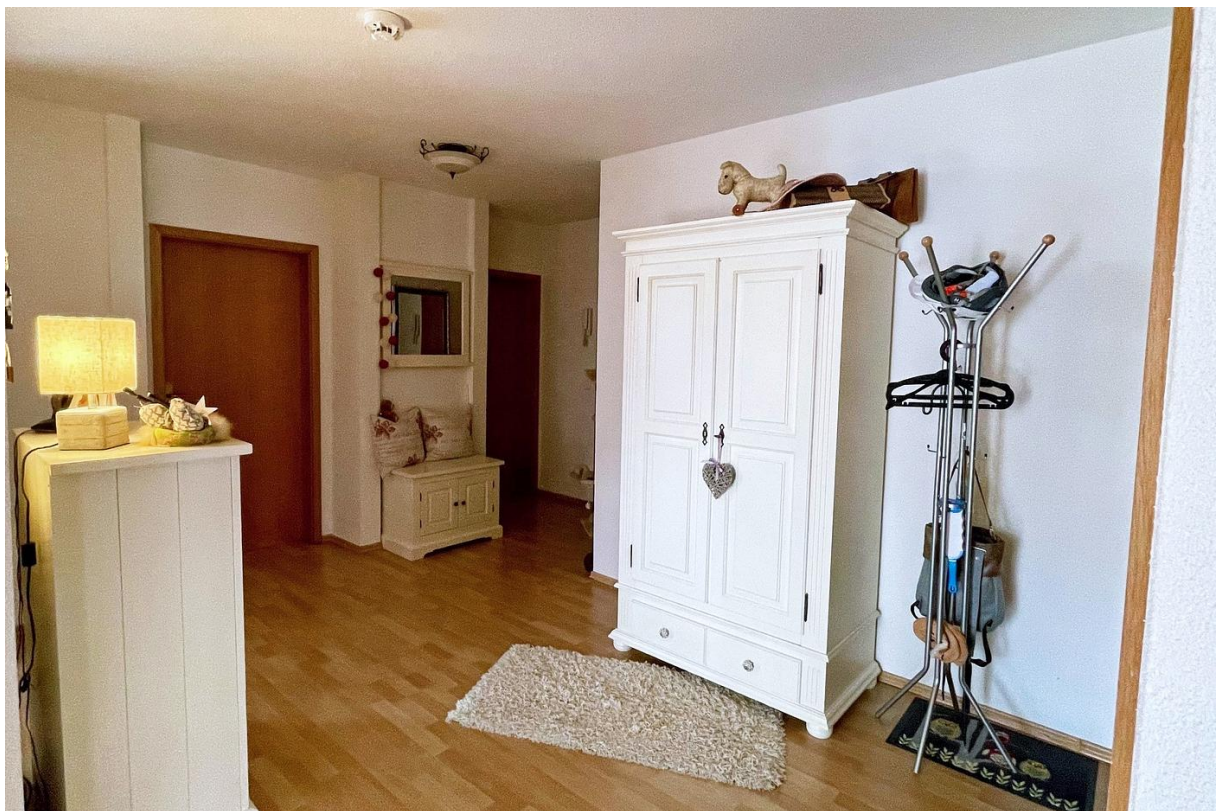




























Exposiplan, nicht maßstäblich

# 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.

