90482 Nürnberg

Laufamholz-Treffer! Schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Nürnberger Lage



238.000 €
Kaufpreis

70,32 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Johnny Schweidler
Tel.: 00499123980830
j.schweidler@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70,32 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab Oktober

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	238.000 €
Hausgeld	404 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.03.2029
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchkennwert	115.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓
Solar	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Gut geschnitten, angenehm hell und mit allem ausgestattet, was eine praktische 3-Zimmer-Wohnung ausmacht: Diese rund 70 m² große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Ein Aufzug bringt Sie bequem nach oben – von dort ist es lediglich noch eine halbe Etage bis zur Wohnung.

Im Inneren erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die allesamt mit Laminat ausgestattet sind und sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnbereich angenehm nach draußen erweitert und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Praktisch im Alltag: Das WC befindet sich separat.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung. Ergänzt wird dieser durch ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil. Fahrräder lassen sich bequem im gemeinschaftlichen Fahrradkeller unterbringen.

Zur weiteren Ausstattung gehören Kunststofffenster sowie eine Video-Sprechanlage. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014; bei der Warmwasserbereitung wird diese zusätzlich durch Solarthermie unterstützt.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage: Die gute Raumaufteilung, der Balkon und die beliebte Lage in Nürnberg machen diese 3-Zimmer-Wohnung zu einem überzeugenden Gesamtpaket.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Laufamholz. Besonders praktisch ist die gute Nahversorgung: Ein Supermarkt sowie eine Bäckerei befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der S-Bahnhaltepunkt Nürnberg-Rehhof ist nur rund 300 m entfernt und gut zu Fuß erreichbar. Von hier besteht mit der S1 eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof, die Fahrt dauert lediglich rund 9 Minuten. Zusätzlich verkehrt die nahegelegene Buslinie 40 in Richtung Mögeldorf sowie Schwaig.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


RESERVIERT
Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!















