



90443 Nürnberg

Tolle 5 Zimmer Dachgeschosswohnung in der Nürnberger Südstadt



495.000 €

Kaufpreis

146 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH

Klaus Meier

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienwelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	16 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1950
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Hausgeld	594 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.11.2028
Baujahr (Haus)	1950
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	117.80
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Alle Wohn- und Schlafräume haben Parkettfußboden (wurde 2017 erneuert) sonst Fliesen.

Das Hauptbad verfügt über eine Eckbadewanne, WC und Waschtisch.

Das zweite Bad hat eine Dusche und einen Waschtisch, weiters ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Fast alle Räume verfügen über Dachgauben. So sind nur wenige Dachschrägen bzw. Dachflächenfenster vorhanden.

Einbauküche mit Herd ist im Kaufpreis enthalten.

Die großzügige, nach Süden ausgerichtete Dachloggia verfügt über eine Markise.



Beschreibung

HIER WILL ICH WOHNEN!

NÜRNBERG-SÜDSTADT - TAUCHEN SIE EIN IN DAS FLAIR DIESES BELIEBTEN STADTTEILS.

Diese großzügige 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia wird Sie begeistern. Wohnfläche ca. 146 m².

Die Wohnung ist grob gesagt in zwei Trakte aufgeteilt.

Der erste Trakt beinhaltet den großzügigen Wohn-/Essbereich mit großzügiger Südloggia, Küche mit großem Essplatz davor und einem großzügigen Abstellraum und ein Gäste-WC.

Der zweite Trakt im hinteren Teil der Wohnung umfasst zwei Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer, das großzügige Elternschlafzimmer mit zwei Ankleidebereichen und zwei Bäder.

Die Wohnung wurde 2002 neu errichtet und umfasst das ganze Dachgeschoss, das Wohngebäude selbst stammt aus 1950.

Insgesamt befinden sich 17 Wohneinheiten im Haus.

2024 erhielt das komplette Dachgeschoss eine neue, dem aktuellen Stand der Energieeinsparverordnung angepasste Wärmedämmung. Weiters wurde die Dacheindeckung erneuert.

Lage

Ruhige Seitenstraße im westlichen Bereich der Nürnberger Südstadt.

Der S-Bahnhof N-Steinbühl (mit schnellen Verbindungen zum Nürnberger Hauptbahnhof, nach Fürth und Erlangen/Bamberg) ist ca. 500m entfernt.

Haltestellen mehrerer Tramlinien (4, 6, 10 und 11) und Buslinien zeigen die hervorragende Verkehrsanbindung auf. Damit ist auch die naheliegende U-Bahn-Station Aufseßplatz in wenigen Minuten erreicht. Die Autobahn A73 mit Anschluss an die überregionalen Autobahnen A3, A6 und A9 ist in weniger als 5 Fahrminuten erreicht.

Ins Zentrum sind es ca. 1,5 km.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Sonstige Angaben

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen



unserer SIW-Immobilienfachspezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhaue@spardaimmobilienwelt.de





























Fremdgarten, nicht nutzbar

Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)

