## 90459 Nürnberg

# 2-Zi-ETW mit Westbalkon in Nürnberg-Steinbühl



**150.000 €**
Kaufpreis

**48,46 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Clarissa Sonnleithner
Tel.: 0911 230-1731
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 48,46 m² |
| Zimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 150.000 € |
| Kaufpreis / qm | 3.095,34 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 13.03.2020 |
| gültig bis | 12.03.2030 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1906 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 143,60 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1906 |
| Verkaufstatus | offen |

## Ausstattung

| Bad | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Fenster | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

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

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse

- Baujahr ca. 1906
- 1999 renoviert
- 2. Obergeschoss ohne Aufzug
- 2 Zimmer
- ca. 48,46 m² Wohnfläche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Waschkeller
- Gasetagenheizung aus 1999
- Westbalkon
- Kellerabteil

## Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr ca. 1906 befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter. Die Wohnung wurde im Jahr 1999 renoviert und bietet auf ca. 48,46 m² Wohnfläche eine angenehme Raumaufteilung mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flur, von dem aus die einzelnen Räume erreichbar sind. Rechter Hand befindet sich das schmale Tageslichtbad, welches mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet ist. Ein eigener Waschmaschinenanschluss steht im Keller zur Verfügung.

Die Küche liegt links neben dem Badezimmer und bietet zusätzlich einen direkten Zugang zum sonnigen Westbalkon. Dieser lädt dazu ein, den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen und bietet einen schönen Platz im Freien.

Die beiden weiteren Zimmer befinden sich links vom Flur sowie geradeaus und lassen sich flexibel als Wohn- und Schlafzimmer oder beispielsweise als Arbeitsbereich nutzen.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die Möglichkeit, die eigenen Wohnideen und Vorstellungen umzusetzen. Mit etwas handwerklichem Geschick kann hier ein individuelles Zuhause mit Altbauflair geschaffen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns!

## Lage

Diese schön geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Süden Nürnbergs, in einer verkehrsberuhigten 30-Zone, im Stadtteil Steinbühl in der Markgarfenstraße. Die Immobilie verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung (eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich praktisch vor der Haustüre), die nächste U-Bahn Haltestelle erreichen Sie bequem zu Fuß. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist nur nach drei Stationen erreicht. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs stehen ebenfalls fußläufig zur Verfügung sowie Einrichtungen des öffentlichen Lebens wie Kindergärten, Grundschulen, Ärzte und Apotheken. Die A73 (Frankenschnellweg) erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Fahrtminuten.












N
W
O
Balkon
Küche
Bad
Schlafzimmer
Flur
Wohnzimmer
Exposéplan, 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

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche Höchstes Kundenvertrauen 2020
FOCUS MONEY Fairster Immobilien-Makler
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien Vermittlungs GmbH
Sparkasse Nürnberg