



## 90562 Heroldsberg

Greifen Sie zu bevor es zu spät ist!



**275.000 €**

Kaufpreis

**69 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**8 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Wohnfläche | 69 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche | 8 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer     | 3                 |
| Logia      | 1                 |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 11.05.2024  |
| gültig bis                | 10.05.2034  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1964        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 114,10      |
| Primär-Energieträger      | Öl          |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 275.000 € |
| Hausgeld            | 378 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1964     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Abstellraum ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- helle lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung
- gepflegte Wohnanlage
- gepflegter älterer Zustand
- Einbauküche bereits inkl.
- Loggia mit Südausrichtung
- Markise
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2002)
- Wohnungstür (2002)
- großzügiges Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- uvm.



## Beschreibung

Die helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches ca. 1964 erbaut wurde.

Aktuell stellt sich die Wohnung in einem gepflegten jedoch älteren Zustand dar, sodass einzelne Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind um heutigen Wohnansprüchen zu entsprechen.

Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und verfügt über einen praktischen Abstellraum. Das innenliegende Bad samt Wanne und Platz für die Waschmaschine ist direkt vom Flur aus zugänglich. Das separat angeordnete WC ist praktisch. Über den geräumigen Wohnbereich gelangen Sie zur der Loggia mit Südausrichtung. Von hier aus haben Sie einen tollen Blick in die Nachbarschaft. In der Küche macht das zukünftige Kochen Spaß. Das Schlafzimmer bietet auch großen Kleiderschränken genug Platz. Ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer komplettiert diese Wohnung.

Im Erdgeschoss befindet sich das zur Wohnung dazugehörige großzügige Kellerabteil. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 378,-- € (z.B. für Heizung, Hausmeister, Rücklage, Verwaltung etc.) zzgl. der verbrauchsabhängigen Kosten für Strom.

Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

Fazit: Warum noch Miete zahlen? Diese Wohnung können Sie sich leisten!

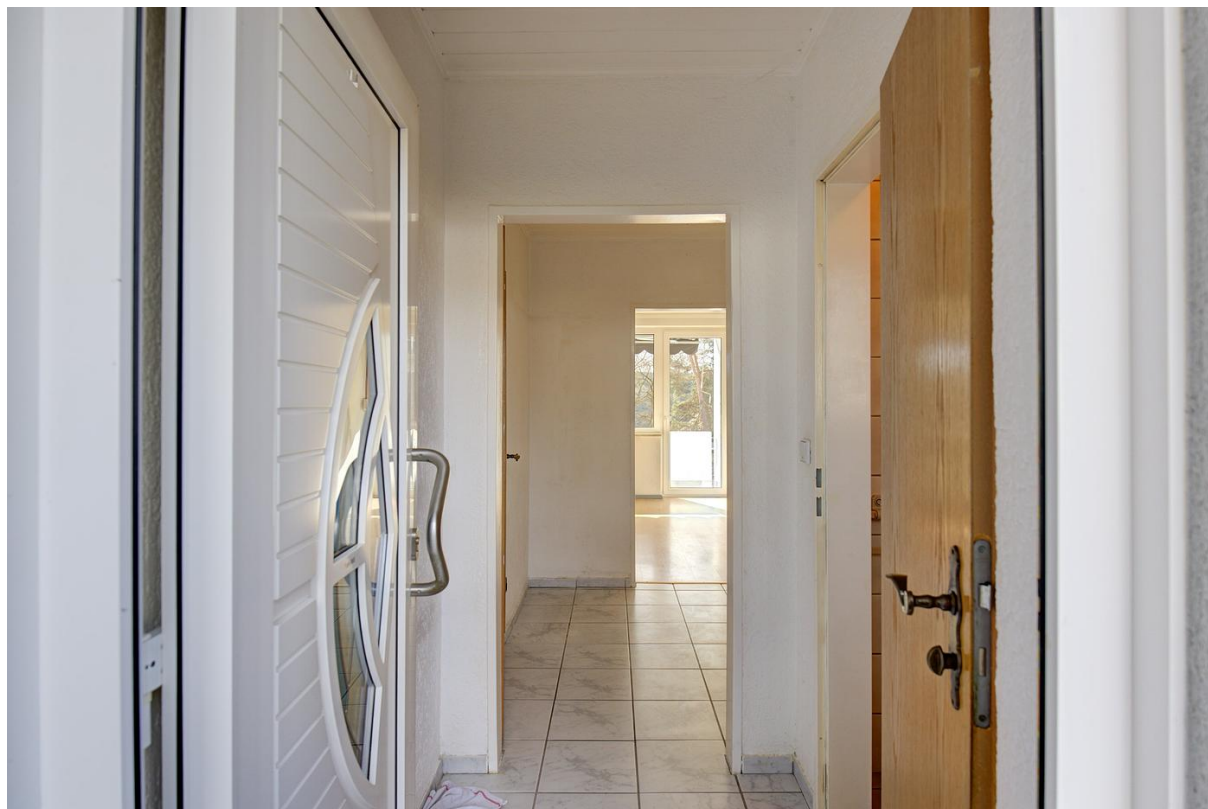
## Lage

Die Marktgemeinde Heroldsberg liegt ca. 8 km nordöstlich von Nürnberg direkt an der B2, mit idealer Anbindung an die A9 (Anschlussstelle Nürnberg-Nord/Flughafen). Zusanbindung nach Nürnberg (R8) ist ebenfalls vorhanden. Es gibt verschiedene Supermärkte, einen Biomarkt, Metzgereien, Bäckereien und viele Einzelhändler. Außerdem sind Kindergarten, Hauptschule, Kinderkrippe, Ärzte und Apotheken in ausreichendem Maße vorhanden. Ein attraktives Freizeitangebot rundet die bevorzugte Wohnlage ab.

Fazit: Eine Lage mit vielen Vorteilen!





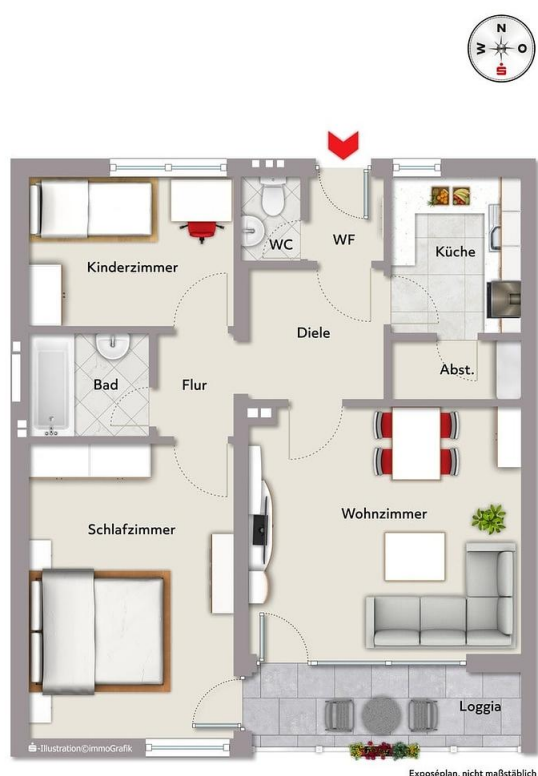












Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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



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

