



**90443 Nürnberg**

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung auf einer Ebene in Zentrumsnähe



**498.000 €**

Kaufpreis

**149 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

[ic2cl849v7@internetanfrage109.firebaseio.com](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.firebaseio.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	498.000 €
Hausgeld	487,59 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellldatum	01.07.2025
gültig bis	30.06.2035
Baujahr (Haus)	1952
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	178,20
Primär-Energieträger	Gas

### Zustand

Baujahr	1952
letzte Modernisierung	2011
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Linoleum ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung
- Wohn-Ess-Bereich ca. 60 m<sup>2</sup>
- Helle Räume
- Moderne Badausstattung



## Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung liegt im 2. OG (ohne Aufzug) eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1952. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, gute Ausstattung und ein außergewöhnlich großes Wohn-Ess-Zimmer. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> bietet sie reichlich Platz für anspruchsvolles Wohnen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 vollständig renoviert - inklusive Erneuerung der Leitungen, Elektrik, sowie dem Einbau moderner Kunststoffisolierfenster. Dadurch präsentiert sich das Objekt in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand, der keine Wünsche offen lässt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Sie wird voraussichtlich zum 01.02.2026 frei.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung mit uns, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

## Lage

Das Objekt befindet sich in zentrumsnaher Citylage Nürnberg Gostenhof. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das Stadtzentrum mit Fußgängerzone können bequem zu Fuß erreicht werden. Der benachbarte U-Bahnhof Plärrer sowie die unterschiedlichen Straßenbahnenlinien ermöglichen eine sehr gute Mobilität im Großraum Nürnberg-Fürth – auch ohne eigenem Kfz. Mit dem Auto sind Sie durch die verkehrsgünstige Anbindung an den Frankenschnellweg innerhalb des Großraums Nürnberg, Fürth und Erlangen mobil.























# 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.



