



## 90478 Nürnberg

Ideal für Familien: Mit wenigen Handgriffen ins erste Eigenheim



**335.000 €**

Kaufpreis

**96,58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Linda Karoutas

Tel.: 0911 51799903

lk@immonuernberg.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,58 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Logia	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	335.000 €
Heizkosten enthalten	✗
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	3,20 % (inkl.)

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	24.07.2018
gültig bis	23.07.2028
Baujahr (Haus)	1989
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	125.9
Primär-Energieträger	Gas

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------



## Ausstattung

### Allgemein

Rolladen ✓

### Bad

Wanne ✓  
 Dusche ✓

### Bodenbelag

Teppich ✓

### Heizungsart

Fliesen ✓

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss (Hochparterre) und überzeugt vor allem durch ihren ca. 39 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Hier spielt sich das Familienleben ab: gemeinsames Essen, Spielen, Fernsehen oder einfach Zeit miteinander verbringen. Die Größe des Raumes ermöglicht eine klare Gliederung in verschiedene Nutzungsbereiche – ein Vorteil, den besonders Familien mit Kind zu schätzen wissen.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Loggia, die den Wohnraum um einen geschützten Außenbereich ergänzt. Mit etwas Begrünung und einer kleinen Sitzgelegenheit lässt sich hier ein Platz im Freien schaffen.

Das Schlafzimmer und Bad schließen sich direkt an den Wohnbereich an. Die Küche, das WC und das Kinderzimmer sind über einen kleinen Flur erreichbar.

Weitere Details zur Wohnung:

- Zentralheizung
- sehr geräumiger Wohn- und Essbereich
- Loggia nach Südwest
- Teppich in der gesamten Wohnung (außer Bad und WC)
- Bad mit Dusche und Wanne
- Bad/WC getrennt
- Außenjalousien

Die Wohnung befindet sich in einem altersgemäßen Zustand. Die Wände sind frisch gestrichen, der Bodenbelag kann nach eigenen Vorstellungen erneuert werden.



## Beschreibung

Diese Eigentumswohnung ist ideal für Erstkäufer und kleine Familien, die zentrumsnah leben und sich mit überschaubaren Maßnahmen ein individuelles Zuhause schaffen möchten. Gelegen im Nürnberger Stadtteil Glockenhof sind der Wöhrder See in ca. 5 Minuten und die Innenstadt in rund 12 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

## Lage

Der Stadtteil Glockenhof liegt in der Nürnber Südstadt mit kurzen Wegen ins Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kitas und Schulen befinden sich im nahen Umfeld. Der Wöhrder See und die Wöhrder Wiese sind in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, die Nürnberger Innenstadt in rund 12 Minuten. Der Hauptbahnhof ist von der S-Bahn-Station Dürrenhof (ca. 8 Min. zu Fuß) nur eine Station entfernt.

## Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!



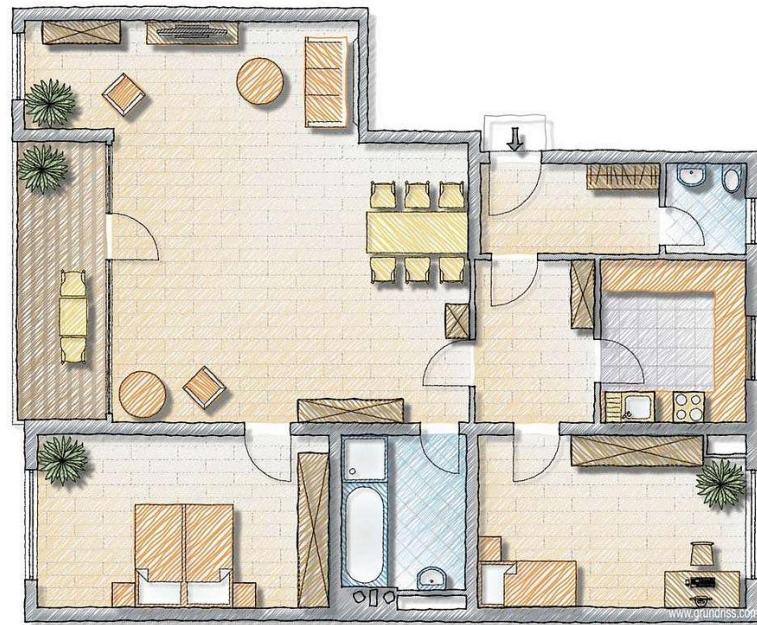














## Checkliste für Ihre Besichtigung

Bestens vorbereitet und stressfrei in die nächste Wohnungsbesichtigung.



Download unter:  
[www.immonuernberg.de/besichtigung](http://www.immonuernberg.de/besichtigung)



## Das bekommen Sie für Ihre bisherige Immobilie

Jetzt kostenfreie Online-  
Immobilienbewertung starten.



In wenigen Minuten zum Ergebnis

[www.immonuernberg.de/bewertung](http://www.immonuernberg.de/bewertung)



## Kapitalanlage- Check

Das erste Mal eine Wohnung kaufen?  
So finden Sie die richtige  
Kapitalanlage.



Jetzt anfordern  
unter:

[www.immonuernberg.de/guide](http://www.immonuernberg.de/guide)



## Kontaktieren Sie uns!



 Linda Karoutas  
 lk@immonuernberg.de  
 0911 / 51799903  
 [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)  
 Lindengasse 3  
90419 Nürnberg

