



## 90478 Nürnberg

Gepflegte Wohnung mit 2 Balkonen -  
sofort einzugsbereit!  
Nürnberg - St. Peter



**325.000 €**

Kaufpreis

**96,26 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wohnfläche         | 96,26 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 3                    |
| Badezimmer         | 1                    |
| separate WCs       | 1                    |
| Wohn-/Schlafzimmer | 3                    |
| Wohneinheiten      | 44                   |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1993 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 325.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

|                |        |
|----------------|--------|
| Art            | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 1993   |

### Allgemeine Infos

|               |   |
|---------------|---|
| Gruppennummer | 9 |
|---------------|---|



## Ausstattung

---

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Stellplatzart

- Garage ✓



## Beschreibung

Die Wohnung:

- Tolle Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger
- Schön geschnittene Wohnung in gepflegtem Zustand
- 3 Zimmer mit ca. 96,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Offener, heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum großen Balkon
- Abgetrennter Kochbereich – funktionale Einbauküche inklusive
- Schlafzimmer mit Platz für den großen Kleiderschrank
- Kinderzimmer auch als Büro oder Gästezimmer nutzbar
- Schlaf- und Kinderzimmer mit direktem Zugang zum zweiten Balkon
- Zeitloses Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- 3. Obergeschoss mit Aufzug – perfekt für jedes Alter
- Kellerabteil inklusive
- Tiefgaragenstellplatz auf Wunsch, zzgl. 20.000,00EUR
- Frei ab sofort

Die Wohnanlage:

- Bestehend aus 182 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Baujahr 1993
- Heiztechnik: Fernwärme N-ERGIE
- Im eigenen Gebäude 44 Wohnungen
- Verwaltung durch Nühau Nürnberger Hausverwaltung GmbH

Energetische Werte:

- V, Nah-/Fernwärme, 96 kWh, Klasse C, Bj.1993

Fazit: Wer eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung sucht, die praktische Lage erkennt, den gefragten Tiefgaragenstellplatz zu schätzen weiß, der hat JETZT eine gute Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- Gefragte Wohnlage im Stadtteil St. Peter
- 90478 Nürnberg
- Supermärkte, Bäckerei, Restaurants in direkter Umgebung
- Sehr gute Erreichbarkeit der Innenstadt
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe, nur 2 Gehminuten zur S-Bahn-Station "Nürnberg-Gleishammer"
- 6 Minuten mit dem Fahrrad zur Wöhrder Wiese
- Gute Anbindung an die Autobahn A6, A9 und A73

## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.



Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN













