



90429 Nürnberg

+++HELLE 4-ZIMMER-WOHNUNG IM KOMPLETT SANIERTEN ALTBAU IN TOPLAGE IN NÜRNBERG-MUGGENHOF+++



385.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**
Gerald Böhm
Tel.: 004991262898411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	1910
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Kaufpreis / qm	3.850 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.07.2032
Baujahr (Haus)	1910
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77.80
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---



Beschreibung

Großzügige, helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Gartenmitbenutzung in einem kernsanierten und modernisierten Altbau mit insgesamt sechs Wohnungen in Toplage in Nürnberg-Muggenhof.

Das gesamte Haus ist in den Jahren 2008 bis 2010 hochwertig kernsaniert worden und ist ein Niedrigenergiehaus-Standard KfW-60. Der komplette Dachstuhl ist erneuert und das Dach hochwertig gedämmt. Die Fassaden sind vollständig saniert und gedämmt. Die Kellerdecke ist gedämmt, und in allen Wohnungen sowie im Treppenhaus sind nach den KfW-60-Anforderungen entsprechende hochgedämmte Fenster eingebaut. Die Elektroinstallation, die Anschlüsse für Gas und Wasser, die Zu- und Abwasserleitungen (inkl. Kanalschluss) sowie alle Gemeinschaftsflächen, der Keller und das Treppenhaus sind vollständig saniert. Alle Wohnungen haben eine Niedertemperatur-Gastherme (inkl. Warmwasserbereitung).

Die Wohnung liegt im 1. OG und bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m². Die helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon hat neben zwei Tageslichtbädern einen funktionalen Grundriss und eine hochwertige, gepflegte Ausstattung. Die vorhandene Einbauküche samt Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten. Zur Wohnung gehören ein zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss außerhalb der Wohnung, ein eigenes Kellerabteil sowie die Gartenmitbenutzung.

Insgesamt vereint die Wohnung den Charme einer stilvollen Altbauwohnung mit einem modernen, urbanen Wohngefühl.

Für weitergehende Informationen und Vereinbarung eines Besichtigungstermines fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an.

Lage

Wohnen in Toplage – Natur am Pegnitzufer, zwei Innenstädte vor der Tür. Wer kurze Wege schätzt, findet hier den idealen Ort: Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung in der Fuchsstraße im Nürnberger Westen verbindet die lebendige Urbanität Nürnbergs mit der Nähe zur Fürther Innenstadt – und überrascht mit viel Grün direkt ums Eck.

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Fuchsstraße im Stadtteil Muggenhof in Nürnberg. Durch die Nähe zur Stadt Fürth bietet die zentrale Lage die Möglichkeit, die jeweiligen Vorteile der beiden Städte Nürnberg und Fürth optimal nutzen zu können.

Dank der sehr guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel über die nur wenige Meter entfernte U-Bahn-Haltestelle „Muggenhof“ (Linie U1) erreicht man die beiden Innenstädte und Hauptbahnhöfe von Nürnberg und Fürth sowie den Albrecht-Dürer-Flughafen Nürnberg in nur wenigen Minuten. Pendler profitieren von der schnellen Anbindung an die Autobahn A73 und die Südwesttangente. Nahegelegene Städte und Naherholungsgebiete wie z. B. die Fränkische Schweiz oder das Fränkische Seenland sind somit unkompliziert und schnell erreichbar.

Namhafte internationale und nationale Firmen, Universitäten und Forschungsinstitute befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten wie verschiedene Supermärkte, Drogerien und Bäckereien sind in fußläufiger Nähe. So befinden sich im „The Q“ (früheres Quelle-Areal) ein REWE-Supermarkt, LIDL, MÜLLER-Drogeriemarkt und eine Bäckerei.

Verschiedene Arztpraxen, Apotheken, KITAS und Schulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Behördengänge können unkompliziert erledigt werden – im nahegelegenen Bürgeramt Eberhardshof der Stadt Nürnberg.

Die Lage bietet zudem einen sehr hohen Freizeitwert durch verschiedene Restaurants, Cafés, Fitnessstudios, die Kulturwerkstatt Auf AEG, Spielplätze sowie die Nürnberger Fuchslochwehle. Zudem überrascht die Lage durch die Nähe zu den Pegnitzauen. Bereits nach 500 m befindet man sich direkt am Pegnitzufer. Über den dort ausgebauten Fuß- und Radweg gelangt man autofrei ohne Verkehr durch die grüne Lunge der Stadt bei einem entspannten



Spaziergang oder einer genüsslichen Fahrradtour direkt bis zum Schönen Brunnen mitten im Herzen von Nürnberg oder in die Fürther Innenstadt.













