## 90469 Nürnberg

# Viel Platz für die Familie – Großzügige 3- oder 4-Zi-Wohnung mit offenem Wohnkonzept

**260.000 €**
Kaufpreis

**97 m²**
Wohnfläche

**3**
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**
Olga Gomez Portaleoni
Tel.: 0911 230-2640
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 97 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1965 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | renovierungsbe |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 260.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 04.03.2034 |
| Wertklasse | D |
| Baujahr (Haus) | 1965 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 104,90 |
| Primär-Energieträger | Gas |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- ca. 97 m² Wohnfläche
- Baujahr ca. 1965
- Dach isoliert von innen 2012
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- separate Küche
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche (1997)
- Fenster aus Holz & Isolierglas, teilweise erneuert (KuSt. Doppelt verglast 2012)
- Separates WC
- Gas-Zentralheizung (2009)
- praktischer Abstellraum
- Kellerabteil
- Balkon

## Beschreibung

Diese großzügige Eigentumswohnung mit ca. 97 m² Wohnfläche befindet sich in einem Wohngebäude aus dem Baujahr ca. 1965 und überzeugt durch ihre großzügige Raumgestaltung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das besondere Highlight der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der durch die Zusammenlegung des ursprünglichen Wohnzimmers mit einem Kinderzimmer entstanden ist. Dadurch präsentiert sich der zentrale Wohnbereich heute besonders offen und großzügig und bietet viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen separaten Essbereich.

Neben dem großzügigen Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Kinderzimmer, die sich je nach Bedarf auch hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lassen. Die separate Küche bietet einen eigenen Bereich für die Zubereitung der Mahlzeiten und grenzt funktional an den Wohnbereich an. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für den täglichen Bedarf bietet. Zudem begeistert die Wohnung zusätzlich mit einem sonnigen Balkon, der zum Entspannen und Genießen des Tageslichts einlädt.

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer großzügigen Wohnfläche und der vielseitigen Raumaufteilung besonders für Familien, Paare oder Käufer, die Wert auf viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Der offen gestaltete Wohnbereich schafft eine angenehme und moderne Wohnatmosphäre, während die separaten Zimmer ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner bieten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Nürnberger Gartenstadt, einem der grünsten und traditionsreichsten Stadtteile im Süden Nürnbergs. Die Umgebung zeichnet sich durch eine charmante, familienfreundliche Siedlungsstruktur und viel alten Baumbestand aus.

Infrastruktur und Nahversorgung sind hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte und Schulen sind im Stadtteil bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Loggia
Kinderzimmer
Wohn-/Esszimmer
Abst.
Flur
Schlafzimmer
WC
Vor-
raum
TRH
Küche
Bad
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

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche Höchstes Kundenvertrauen 2020
Focus Money Fairster Immobilien-Makler
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien Vermittlungs GmbH
Sparkasse Nürnberg