



90473 Nürnberg

Aufgepasst: 3,5 Zimmer Wohnung mit großer Dachterrasse und TG-Stellplatz in Nürnberg-Langwasser



359.000 €

Kaufpreis

112,35 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Klaus Meier

Tel.: 017661949590

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	112,35 m ²
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
Hausgeld	339 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.01.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110.30
Primär-Energieträger	FERNWAERME_



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung verfügt über neu verlegte Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen. In der Küche wurde wasserresistentes Laminat verlegt. Bad und Gäste-WC sind gefliest.

Bis auf die Fenster im Wohnzimmer sind isolierverglaste Kunststofffenster verbaut.

Waschmaschinenanschluss im Bad oder in der Küche möglich.

Bad (mit Badewanne und Waschtisch) und Gäste-WC sind innenliegend und die Ausstattung dort entspricht dem Baujahr. Armaturen wurden erneuert.

Fahrradraum im Keller ist vorhanden.

Hausmeisterservice.

Monatliches Hausgeld Euro 339,00, davon ca. Euro 94,00 Rücklagenbildung zzgl. ca. Euro 100,00 monatliche Heizkosten (verbrauchsabhängig).

Vorhandene Rücklagen der Eigentümergemeinschaft (65 Wohneinheiten) Stand 2023 ca. Euro 372.000,00.



Beschreibung

Sie suchen das Besondere?

Diese helle und schön geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung im 4. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses wurde frisch renoviert und bietet Ihnen ein tolles Wohnerlebnis.

Im Jahr 1972 von einem renommierten regional tätigen Bauträger gebaut, überzeugt die Wohnung auch heute noch durch ihren schönen und praktischen Grundriss.

Highlight der Wohnung ist die ca. 80 m² große, teils überdachte und uneinsehbare Dachterrasse mit unverbaubarem Weitblick ins Grüne und über die Dächer der Nachbarschaft bis hin zum Max-Morlock-Stadion.

Die Wohnung erreichen Sie bequem mit dem Personenaufzug. Sie verfügt über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Bad und Gäste-WC. Die Küche ist abgeschlossen. Ein praktischer Abstellraum ist auch vorhanden.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil gehören mit zur Wohnung und sind im Angebotspreis enthalten.

Lage

Gepflegte Wohnanlage in einem sehr grünen, ruhigen Wohnviertel, unweit des Klinikum Süd und des Langwasserbades.

Der Stadtwald liegt vor der Tür und sorgt für vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Schulen, Kindergärten sowie ÖPNV (mit kurzer Fahrzeit zur U-Bahn U1 Langwasser-Süd) sind in der nahen Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten finden Sie z.B. im beliebten Frankencenter und an der Breslauer Straße.

Die überregionale Anbindung zu den Autobahnen A3, A6, A9 und A72 ist in wenigen Fahrminuten erreicht.

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de





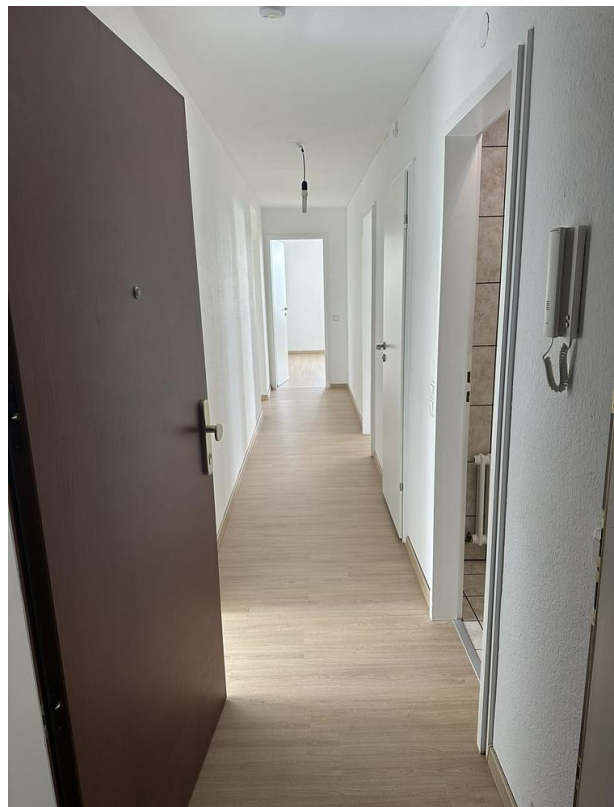
















Exposéplan, nicht maßstäblich

