



90461 Nürnberg

Hasenbuck, Nähe U-Bahn! Freie 3,5-Zi.-Maisonette, Bj. 2002, mit Spitzboden + Stellplatz!



299.000 €

Kaufpreis

78 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	2002
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	24.04.2024
gültig bis	24.04.2034
Baujahr (Haus)	2002
Energieverbrauchskennwert	89
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster mit Jalousien
- helle Naturholztüren
- Küche gefliest, Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche mit Holzfronten und Elektrogeräten
- helles Wohnzimmer mit großem Eckfenster
- Stahlharfentreppe mit hellen Holzstufen
- geräumiges Tageslichtbad raumhoch weiß gefliest
- mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- Wände weiß gestrichen
- Teppichböden
- Gas-Zentralheizung (Vaillant)



Beschreibung

Die ansprechende Maisonette-Wohnung befindet sich in einem Reiheneckhaus mit zwei Parteien, das 2002 erstellt wurde. Sie ist über einen separaten Treppenaufgang erreichbar und mit einer eigenen Heizung ausgestattet. Die Wohnung erstreckt sich über das komplette 1. OG, Dachgeschoss und den ausbaufähigen Spitzboden. Zu den Vorzügen gehören neben dem gepflegten Zustand die durchdachte Aufteilung.

Die untere Ebene im 1. OG umfasst den Eingangsbereich mit Garderobe, von dem aus der Essbereich betreten wird. Die Küche befindet sich mittig zwischen Essbereich und Wohnzimmer. Zudem steht ein WC zur Verfügung. In der oberen Dachgeschosebene stehen Schlaf-, Kinderzimmer und ein geräumiges Tageslichtbad zur Verfügung. Durch den Ausbau des darüber liegenden Spitzbodens kann die Wohnfläche um rund 12 m² Nettofläche auf insgesamt 90 m² erhöht werden. Der Spitzboden ist derzeit über eine Einschubtreppe erreichbar und ist komplett gedämmt. Hier ist die Gas-Heizung untergebracht.

Direkt neben dem Eingang befindet sich der zum Eigentum gehörende überdachte Außenstellplatz. Für diesen fallen zusätzlich 10.000,-- € an.

Lage

Der südlich vom Zentrum gelegene Stadtteil Hasenbuck überzeugt durch die stadtnahe, grüne Lage. Die Grünanlage Hasenbuck, der nah gelegene Luitpoldhain und Dutzendteich bieten vielfältige Naherholungs- und Sportmöglichkeiten. Durch die in wenigen Gehminuten erreichbare U-Bahn-Haltestelle "Hasenbuck" ist das Viertel bestens an die Innenstadt angebunden. Der Hauptbahnhof ist nur vier Stationen entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, Kindergärten und Schulen.

Die Lage wird zudem durch den angrenzenden, neuen Stadtteil "Lichtenreuth", der derzeit entsteht aufgewertet. Hier entstehen u.a. weitere Park- und Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten und die Technische Universität.

Sonstige Angaben

Mit der Einheit im Erdgeschoss besteht eine Eigentümergemeinschaft. Für das Gemeinschaftseigentum wird monatlich eine Rücklage angespart. Zudem besteht eine gemeinsame Gebäudeversicherung. Die anderen Kostenpunkte wie Grundabgaben (Müll etc.), Heizung rechnet jede Einheit separat ab.







































