



## 91235 Velden

# Geräumige 3,5-Zi.-ETW mit großer Terrasse in Velden



**169.000 €**

Kaufpreis

**104 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	25 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	01.05.2024
gültig bis	30.04.2034
Baujahr (Haus)	1979
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	109,90
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- fehlende Bodenbeläge
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- EG mit Gartenanteil
- Balkon/Terrasse

\* ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche - mit großer, sonniger Terrasse und freiem Ausblick

\* nur drei Einheiten im Haus - Bj. 1979/80

\* isolierverglaste Holzfenster

\* Tageslichtbad mit Wanne und Dusche - sep. Gäste-WC mit Fenster

\* praktische Küche - gut einzurichtendes Schlafzimmer

\* eigener Hauseingang - eigene Grünfläche als Sondernutzungsrecht - Garage

\* Wohnung wird nicht mehr bewohnt und steht frei zur Renovierung



## Beschreibung

Die großzügige 3,5-Zi.-ETW befindet sich in einem Wohnhaus mit nur 3 Einheiten. Das Gebäude wurde 1979/80 erbaut und stellt sich in ordentlichem Zustand dar.

Den Mittelpunkt der Wohnung stellt der helle Wohn-/Essbereich mit Zugang zur fast 25 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Süd-Westausrichtung und freiem Ausblick dar. Die praktische Küche verfügt ebenfalls über direkten Zugang zur Terrasse und lässt Sie an schönen Tagen das Frühstück an diesem schönen Platz genießen.

Ein gut einzurichtendes Schlafzimmer, das gut dimensionierte Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, sowie ein freundliches Kinderzimmer bilden einen weiteren Teilbereich der Wohnung. Das vielseitig nutzbare Arbeits-/Gästezimmer, ein separates Gäste-WC und der geräumige Eingangsbereich mit eigenem Hauszugang runden diese interessante Wohnung ab.

Die Ausstattung der Wohnung stellt sich noch im Stand des Grundbaujahres dar, die Bodenbeläge im Wohnzimmer und den Schlafräumen bzw. Arbeitszimmer müssen neu verlegt werden.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine ÖZH mit Brennwerttechnik aus dem Jahr 2014. Als Fenster sind isolierverglaste Holzfenster verbaut.

Als Besonderheit verfügt die Wohnung über eine Grünfläche mit Sondernutzungsrecht über die auch die Zufahrt zur geräumigen Garage erfolgt. Die Wohnung wird nicht mehr bewohnt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Velden - oberes Pegnitztal - ruhige Wohnlage mit freiem Ausblick und viel Sonne in angenehmer Umgebung mit gewachsenem Umfeld - gute Infrastruktur - Schule - Kindergarten und Bahnstation direkt am Ort - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten

















# 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



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