



## 90443 Nürnberg

Leerstehende 2,5 Zimmer Wohnung mit Potential in zentraler Lage von Nürnberg!



**175.000 €**

Kaufpreis

**67 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
In Vertretung der VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	18.11.2013
gültig bis	02.12.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1949
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	84,20
Primär-Energieträger	Fernwärme,

### Preise & Kosten

Kaufpreis	175.000 €
Hausgeld	168 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	11.11.2024
Haustiere	✓

### Zustand

Baujahr	1949
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Leerstehend
- Holzisoliertglasfenster
- Gaseinzelöfen
- Separates WC
- Kellerabteil



## Beschreibung

Die angebotene 2,5 Zimmer Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Parteien.

Vom weitläufigen Flur aus gelangen Sie in jeden weiteren Raum der Wohneinheit.

Durch den praktischen Schnitt, kann die Küche je nach Ihren Vorstellungen mit einer 2-Zeiligen modernen Einbauküche ausgestattet werden. Der helle Wohnbereich bietet genügend Platz für einen zusätzlichen Essbereich. Im großzügigen Schlafzimmer können Sie ohne weiteres ein großes Doppelbett samt Kleiderschrank integrieren. Das WC ist separat vom Badezimmer gehalten und mit einem Fenster ausgestattet. Der weitere Raum, welcher über ca. 9m<sup>2</sup> verfügt, kann optimal als Büro, Kinder oder Gästezimmer genutzt werden.

Das dazugehörige Kellerabteil sorgt für weitere Nutzfläche.

Die Wohneinheit wird aktuell über Gaseinzelöfen beheizt.

Fazit: Freie 2,5 Zimmer Wohnung in zentraler und begehrter Lage sucht neuen Eigentümer, vereinbaren Sie gleich einen Termin mit uns, um sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Angebots zu überzeugen!

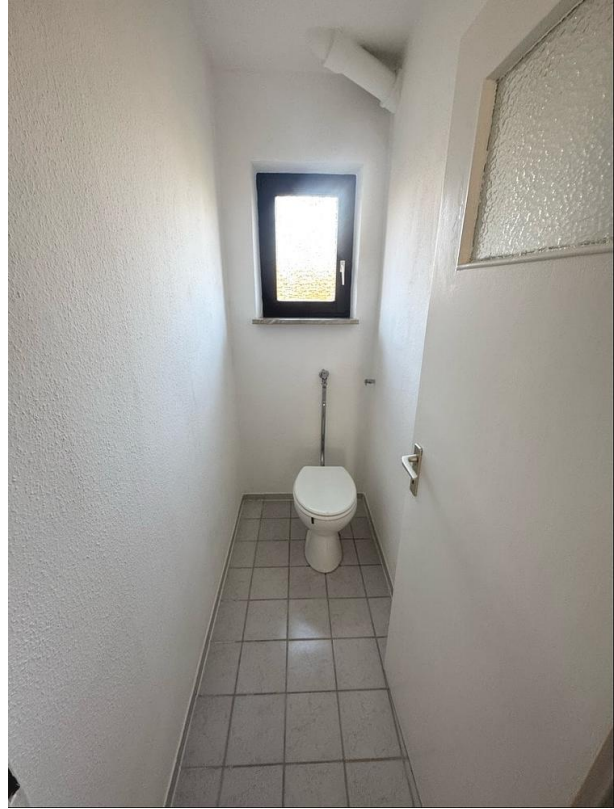
## Lage

Die zentral gelegene und gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße (30iger Zone) von Nürnberg Steinbühl. Der Stadtteil Steinbühl bietet in direkter Umgebung alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Nürnberger Innenstadt können Sie bequem in kurzen Wegen zu Fuß erreichen. Die S-Bahn-Station Nürnberg Steinbühl ist in nur 8 Minuten erreichbar. Der benachbarte U-Bahnhof Aufseßplatz sowie die unterschiedlichen Straßenbahnlinien ermöglichen Ihnen Mobilität im Großraum Nürnberg-Fürth – auch ohne eigenem Auto.











# 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.