



## 90491 Nürnberg

Top gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in der Bismarckstraße in Nbg.

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in der Bismarckstraße in Nürnberg

**365.000 €**

Kaufpreis

**85 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**85 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien GbR**  
Norbert & Sebastian Ottmann  
Tel.: 09187 / 90 29 59  
[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	85 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.09.2024

### Zustand

Baujahr 1988  
Zustand gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	365.000 €
Hausgeld	400 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.05.2018
gültig bis	04.05.2028
Baujahr (Haus)	1988
Energieverbrauchskennwert	189
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

## Beschreibung zur Ausstattung

Gäste WC, Süd-Loggia, Fußbodenheizung, Walk-In Dusche, Einbauküche, Tiefgarage



## Beschreibung

---

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in wundervoller Umgebung in der Bismarckstraße.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen aber feinen Wohnanlage und zeigt sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Das Badezimmer und die gesamten Bodenbeläge wurden hochwertig renoviert.

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung.

Genießen Sie nach getaner Arbeit ein entspanntes Glas Wein auf Ihrer Süd-Loggia.

Lassen Sie den Blick ins Grüne schweifen.

Das Masterbad verfügt über eine Walk-In Dusche.

Diese Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss.

Ein separates Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis bereits inkludiert.

Die Tiefgarage ist direkt vom Haus aus zu begehen. (kein Duplex)

zzgl. 10.000,- Euro.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache mit unserem Büro individuell möglich.

Zur Kontaktaufnahme verwenden Sie bitte das E-Mail Kontaktformular und geben hier Ihre komplette Anschrift sowie Ihre Telefonnummer bekannt.

Vielen Dank, wir werden uns schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung setzen.

Angaben lt. Verkäufer unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung unseres Maklerbüros.

## Lage

---

Wundervoll ruhig und zentral in der Bismarckstraße in Nürnberg gelegen.



Telefon: 09187 902959  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in der Bismarckstraße in Nürnberg



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)



































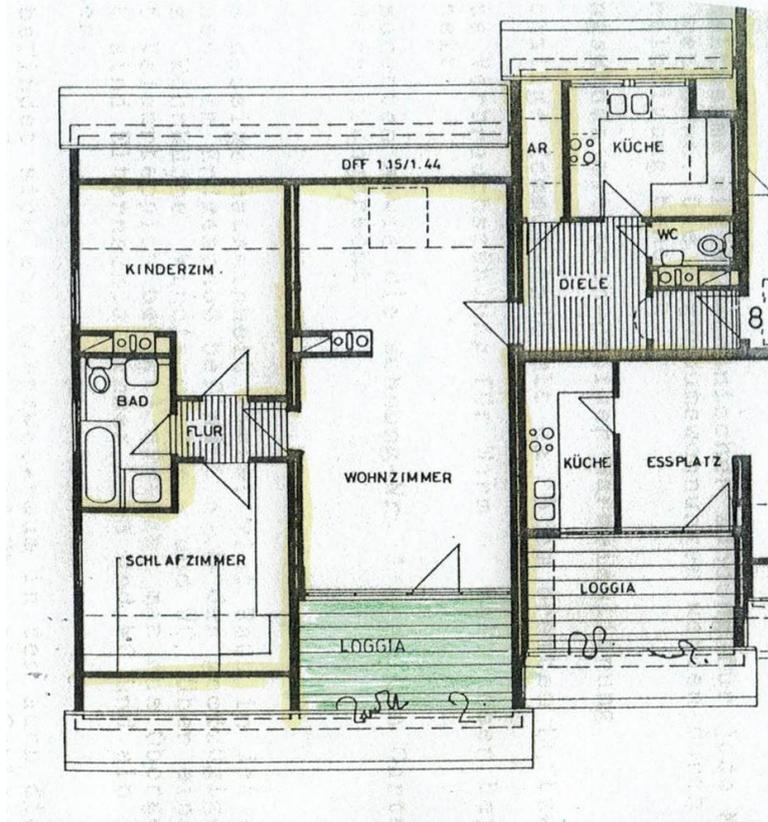












**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

**Wir sind für Sie da** – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)



Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI** OTTMANN  
IMMOBILIEN

