



## 90471 Nürnberg

# Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in Nürnberg-Bauernfeindsiedlung



**238.000 €**

Kaufpreis

**75,02 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Klaus Meier

Tel.: 017661949590

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75,02 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	238.000 €
Hausgeld	269 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1959
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuernng

Fernwärme ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Der Wohnbereich verfügt über Parkettboden. Das Bad, WC und der Balkon sind gefliest. Küche und Essbereich mit Korkboden, Schlafzimmer mit Teppichbelag, Flur und Kinderzimmer mit Laminatboden.

In verschiedenen Zimmern wurden hochwertige Plameco Decken eingebracht.

Aufgrund Ensembleschutz ist kein Energieausweis erforderlich.



## Beschreibung

Schöne, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) eines Mehrfamilienhauses (24 Parteien) mit Balkon und Einbauküche in Nürnberg, Bauernfeindsiedlung.

Die Wohnung wurde 1959 errichtet und in den letzten Jahren teilweise modernisiert. 2012 wurde das Bad kernsaniert und ein neues Duschbad, 2020 eine Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten von Miele und Siemens eingebaut. Die Elektroinstallation in Bad und Küche wurde dabei erneuert. Fenster wurden schon vor Längerem erneuert.

Die Wohnung ist gut geschnitten und beleuchtet. Über den Flur sind alle Zimmer (außer das Bad) erschlossen. Über das Wohnzimmer ist der Balkon erreichbar, ein Essbereich schließt sich offen vom Wohnbereich und der Küche aus an. Das neu eingebaute Bad ist über den Essbereich erreichbar und verfügt über eine Fußbodenheizung, eine Dusche, einen Waschtisch und hochwertige Einbaumöbel. Schlaf- und Kinderzimmer befinden sich in östlicher Ausrichtung. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden, außerdem ein sehr großer Kellerraum mit Stromanschluss. Darüber hinaus gibt es zwei abschließbare Fahrradabstellräume und einen abschließbaren Mülltonnenraum.

Die Garage im Garagenhof (mit elektrischem Torantrieb und Stromanschluss) kann zusätzlich zu einem Preis von Euro 20.000,00 erworben werden. Parkmöglichkeiten finden sich zudem in der Anwohnerstraße.

Ruhige Wohnlage, kein Durchgangsverkehr, viel Grün in der Umgebung.

Gute Vermietbarkeit, auch als WG für 2 Personen geeignet.

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten, ruhigen Stadtteil Rangierbahnhof-Siedlung (Bauernfeind), ca. 550 m fußläufig von der U-Bahn-Haltestelle Bauernfeindstraße (U 1) entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bank, Ärzte, Tankstelle, Apotheke, Grundschule und Kindertagesstätte mit Hort sind zu Fuß gut erreichbar.

Der beliebte Volkspark Dutzendteich mit seinen vielfältigen Erholungsmöglichkeiten liegt etwa 500 m entfernt.

In der Nachbarschaft entsteht gerade der neue Stadtteil Lichtenreuth. Dort hält u.a. die TU Nürnberg in den kommenden Jahren Einzug.

Ins Stadtzentrum sind es ca. 7 km. Fahrzeit mit der U-Bahn ca. 10 Minuten.

## Sonstige Angaben

Die Wohnung ist nach Vereinbarung (auch kurzfristig) beziehbar.

Der monatliche Abschlag für die Heizkosten beträgt aktuell Euro 97,00.

Im Hausgeld ist ein Anteil von Euro 103,00 p.Mt. für die Rücklage enthalten. Hausmeisterservice und Hausreinigung, Schneediens etc. vorhanden.

Die gesamten Rücklagen der Wohnanlage (24 WE) betragen ca. Euro 88.816,00 (Stand 31.12.2023).



Für die Garagen beträgt das monatliche Hausgeld derzeit Euro 14,00.

**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](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)



















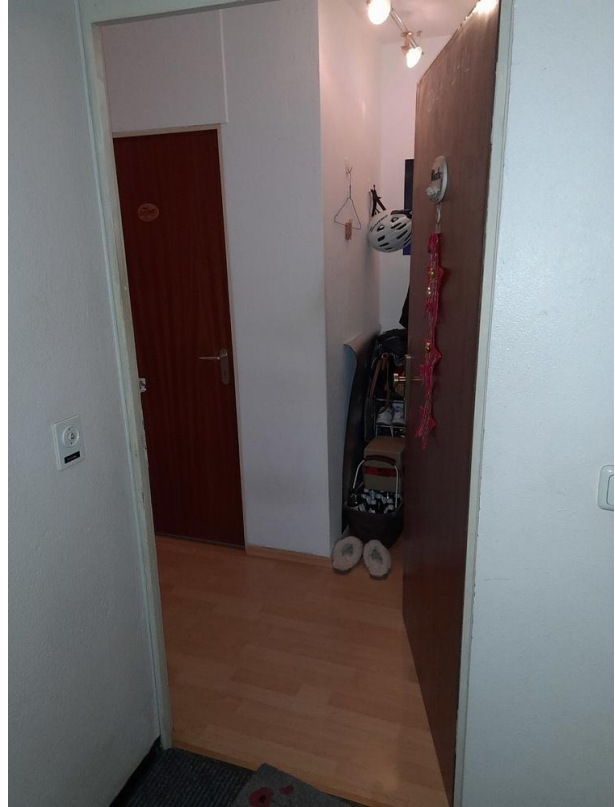












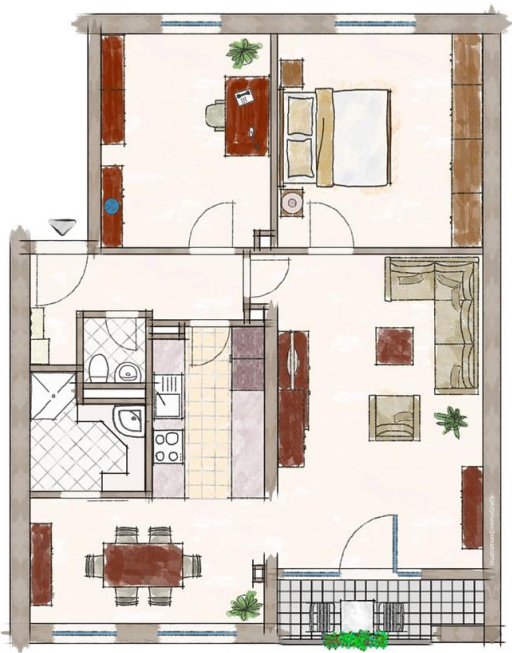












Exposéplan, nicht maßstäblich