



## 90459 Nürnberg

# Großzügiges Wohnen in zentrale Lage von Nürnberg!



**395.000 €**

Kaufpreis

**108 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.11.2017
gültig bis	23.11.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1959
Energieverbrauchskennwert	104,00
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Hausgeld	450 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Courtage-Hinweis	Käuferprovision

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	28.03.2025

### Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Straßenbahnanschluss
- Dachbodenabteil
- Besenschrank
- Einbauschränk
- Gegensprechanlage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
  
- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Fernwärme
- 5. OG mit Aufzug
- Tageslichtbad
- Separates WC
- 3 Balkone mit Ost und Westausrichtung!
- Abstellraum
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Dachbodenabteil
- Besenschrank
- Biffar-Wohnungstür



## Beschreibung

Diese großzügige 3,5 Zimmer Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses.

Durch den vorhandenen Personenaufzug gelangen Sie bequem zur Wohnung. Der Eingangsbereich ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet. Die helle Essdiele entspricht der Größe nach einem weiteren Zimmer und befindet sich optimalerweise unmittelbar vor der Küche. Hier lässt es sich im Angesicht der Sonneneinstrahlung genüsslich speisen. Die funktionsfähige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Von hier aus gelangen Sie auf den ersten von 3! Balkonen der Wohnung, welcher in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und zum Entspannen einlädt.

Das hell geflieste Tageslichtbad ist aktuell mit einer Badewanne inklusive Duschtrennung ausgestattet. Das WC ist praktischerweise separat gehalten und verfügt ebenfalls über ein Fenster. Der helle Wohnbereich mit Parkettfußboden lässt keine Wünsche bezüglich der Raumgestaltung offen und bietet Zugang zum zweiten gemütlichen Balkon der Wohneinheit. Im großzügigen Schlafzimmer findet ohne weiteres ein großes Doppelbett samt Beistellschränken Platz. Der dritte und größte Balkon ist von hier aus zu betreten.

Durch die verschiedenen Ausrichtungen der überdachten Balkone können Sie je nach Tages- und Jahreszeit zwischen Sonne und Schatten variieren, sodass entspannte Sommerabende garantiert sind.

Das 3. Zimmer kann optimal als Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Der vorhandene, praktische Abstellraum und der Besenschrank bieten zusätzlichen Stauraum in der Wohnung. Für weitere Nutzfläche sorgen das dazugehörige Keller- und Dachbodenabteil.

Fazit: Großzügige und sofort verfügbare 3,5 Zimmer Wohnung in einem sehr gepflegten Wohnhaus sucht neue Eigentümer! Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Immobilienangebots und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!

## Lage

Expressionismus trifft auf Neuzeit, Traditionen auf Moderne.... so lässt sich das Leben im beliebten Stadtteil Nürnberg-Gibitzenhof kurz und knapp beschreiben. Das Straßenbild ist geprägt von Häusern aus dem vergangenen Jahrhundert und den Jahren des aufstrebenden Wiederaufbaus. Sanierte Fassaden und urbane Hinterhöfe zeugen davon, dass dieser Stadtteil unweigerlich zu den Aufstrebenden der letzten Jahre gehört.

Eine sehr gut entwickelte Infrastruktur und die Anbindung an den ÖPNV versorgen die Bewohner nicht nur mit allen Dingen die täglich benötigt werden, sondern schaffen kurze und unkomplizierte Wege quer durch das Nürnberger Stadtgebiet. So ist z.B. der Nürnberger Hauptbahnhof oder die Nürnberger Innenstadt fußläufig erreichbar.

Durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (U-Bahn und Straßenbahnhaltestelle sind nur wenige Minuten entfernt) sind die anderen Stadtteile unkompliziert und bequem zu erreichen. Das Auto kann beruhigt stehen bleiben, sofern überhaupt eines benötigt wird. In unmittelbarer Nähe befinden sich nahezu alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das Hallenbad Nürnberg-Süd.

















Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.