



## 90409 Nürnberg

# 1-Zimmer-Wohnung in Gärten h.d.V.



**160.000 €**

Kaufpreis

**36 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**1**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

#### Sparkasse Nürnberg

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	08.04.2025

### Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	160.000 €
Hausgeld	160 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.04.2018
gültig bis	25.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchskennwert	137,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

<b>Bad</b>		<b>Küche</b>	
Dusche	✓	Einbauküche	✓
<b>Befuerung</b>		<b>Stellplatzart</b>	
Gas	✓	Tief-Garage	✓
<b>unterkellert</b>			
unterkellert	ja		

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

---

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 1992 erbaut wurde. Die Immobilie ist ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger geeignet, die eine kompakte und gemütliche Wohnlösung suchen.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 36 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Große Holzfenster, die aus dem Baujahr stammen, sorgen für eine angenehme Helligkeit und lassen den Raum einladend und freundlich wirken. Der angrenzende Ost-Balkon lädt dazu ein, morgens bei einer Tasse Kaffee die Sonne zu genießen.

Das Badezimmer liegt innen und ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet. Die Ausstattung des Badezimmers ist, wie auch der Rest der Wohnung, im Stil des Baujahres gehalten.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist das dazugehörige Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, sodass Ihr Fahrzeug stets sicher und wettergeschützt untergebracht ist.

Wenn Sie Interesse an dieser charmanten 1-Zimmer-Wohnung haben, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von der Immobilie zu machen.

## Lage

---

Das angebotene 1-Zimmer-Appartement befindet sich in zentraler Lage im Nürnberger Norden und zwar am Nordring, im beliebten Stadtteil "Großreuth h.d. Veste". Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schule, Ärzte usw. sind in der Nähe vorhanden. Auch der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmitteln ist nur wenige Schritte entfernt.

Kurze Wege egal wohin.





























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.

