



## 90478 Nürnberg

# 2 BALKONE WARTEN AUF SIE -TOP ANLAGE - MIT TG PLATZ



**348.000 €**

Kaufpreis

**82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**de Rossi Immobilien & Hausverwaltung**

Michael de Rossi

Tel.: +4991228790861

[perlen@derossi-immobilien.de](mailto:perlen@derossi-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	1
Kellerfläche	3 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort
Haustiere	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	348.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Mietpreis / qm	10,37 €
Aussen-Courtage	3,57% aus dem

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.09.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	113.00
Primär-Energieträger	FERN



## Zustand

Baujahr	1993
letzte Modernisierung	2012
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kabel / Sat-TV	✓
barrierefrei	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden	✓
Süden	✓

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Sicherheitstechnik

Kamera	✓
Alarmanlage	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + 2 Balkone,
- + Abstellraum,
- + Kellerabteil,
- + Personenaufzug,
- + Bad mit Wanne
- + Fliesenboden, Laminatboden,
- + Kunststofffenster
- + Einbauküche
- + TG-Parkplatz -KEIN Duplex



## Beschreibung

---

DAS KANN IHRE WOHNUNG SEIN. Wohnen und leben im Gleißhammer. Mit 2 Balkonen.

Top ausgerichtet und top eingerichtet.

Mit dem großen und hellen Flur genießen Sie den richtigen Empfang für Freunde und Gäste.

Hell, mit Fenster und gleich einem Abstellraum, formschön mit einer Glasschiebetür verdeckt.

Anschließend kommen Sie in das große und helle Wohnzimmer, das mit großen Fenstern viel Licht und den freien Blick auf den sonnigen Südwestbalkon bietet. Weitere Zugangsmöglichkeiten sind von dort entweder direkt zur hochwertig ausgestatteten Alno-Küche oder durch eine Tür zu einem Gang als Verbindung zu den anderen Räumen.

Über diesen Gang sind sowohl das geräumige, tageslichthelle Schlafzimmer als auch das geflieste und modern ausgestattete Bad mit Badewanne und Anschluss für die Waschmaschine erreichbar. Außerdem gelangen Sie dort in das bisher für Kinder genutzte Schlafzimmer mit eigenem Ost-Balkon.

Eines der weiteren Highlights der Wohnung sind die im Wohnzimmer unter den Fliesen verlegten Anschlüsse für die Bose-Surroundanlage. Die Anschlüsse sind selbstverständlich auch mit anderen Surroundanlagen kompatibel.

Für große Einkäufe haben Sie hier besonders Glück, dass der Tiefgaragenplatz nahe der Eingangstür und somit zum Aufzug liegt. Das benachbarte Lebensmittelgeschäft können sie auch bei Regen trocken über die Tiefgarage erreichen.

Die Wohnung ist sowohl aus der Tiefgarage, als auch über den Hauseingang barrierefrei erreichbar und ebenso innerhalb der Wohnung ist eine Nutzung weitgehend ohne Barrieren möglich,

## Lage

---

Hier haben Sie alles was Sie brauchen:

- o Einkaufen vor der Haustüre zu Fuß,
- o medizinische Versorgung vor der Haustüre zu Fuß,
- o Öffentliche Verkehrsanbindung (Bus- und S-Bahn) direkt vor der Haustüre,
- o Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar in teilweise weniger als 5 Minuten,

## Sonstige Angaben

---

Erstanfragen werden nur per eMail beantwortet.

Nach ihrer Anfrage über das jeweilige Anzeigenportal erhalten Sie eine eMail von uns. Bitte um Beachtung unserer Mail.











