



## 90449 Nürnberg

# Top renovierte Wohnung mit Loggia ...



**249.000 €**

Kaufpreis

**68,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**72,5 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2,5**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	72,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1967
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1967
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine renovierte Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 8 Parteien.

Die Wohnung wurde in all den Jahren gehegt und gepflegt. Zuletzt wurde sie im Jahre 2024 renoviert und präsentiert sich somit in einem guten Zustand.

z. B.:

Erweiterung der Elektrik, neues Bad, neue Bodenbeläge, neue Fenster etc.

Die Wohnung wird Ihnen bestimmt wegen der guten Ausstattung und der intelligenten Raumaufteilung gefallen.

Die Aufteilung:

Flur ca. 7 m<sup>2</sup>

Bad ca. 5,8 m<sup>2</sup>

Küche ca. 7,9 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer ca. 8,8 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 2 m<sup>2</sup>

Wohn-/ Esszimmer ca. 20,6 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 15,3 m<sup>2</sup>

Loggia ca. 4,5 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise  
angenehm helle Räume  
alle Räume sind vom Flur aus zu begehen

neue Isolierglasfenster mit Rollos ( außer im Schlafzimmer )  
Bj. Fenster: ca. 2024 Bad, ca. 2005 Schlafzimmer und Balkontür Wohnzimmer, ca. 1983 Küche,  
Arbeitszimmer und Wohnzimmer  
neue helle Innentüren ( ca. 2024 )

hell gefliestes Tageslichtbad mit WC, Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss ( ca. 2005 )

neue Flachheizkörper ( ca. 2005 )

Wohn-/ Esszimmer und Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia

Loggia mit Markise und schöner Aussicht

praktischer Abstellraum

Bodenbeläge:

neuer Laminatboden in allen Wohnräumen, Abstellraum und Flur ( ca. 2024 ).

hochwertige Bodenfliesen im Sanitärbereich und Küche

neue Elektrik ( ca. 1983 und ca. 2024 )

Loggia mit schöner Aussicht

... von allen Räumen haben Sie einen schönen Blick in die gepflegten Außenanlagen

Zur Wohnung gehört ein ca. 5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil mit Licht

Die weitere Ausstattung:

Flachdach samt Dämmung ca. 2018 erneuert

Türsprechanlage

Hausmeisterservice

Fahrradkeller



gepflegte Außenanlage  
die Beheizung erfolgt über komfortable Fernwärme

Ein Lift ist nicht vorhanden

## Lage

im Südwesten von Nürnberg -  
Stadtgrenze Nürnberg- Stein -  
zwischen Faber Castell Schloß und Sana- Klinik -  
eine begehrte Wohngegend mit guter Rundumversorgung -  
in grüner Umgebung -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schule, Kindergarten, Sparkasse, Praxen, Apotheken  
etc. sind fußläufig zu erreichen -  
die Haltestelle der Buslinien 63, 64, 67, 69 befindet sich in unmittelbarer Nähe -  
zur U-Bahn-Station Röthenbach und zur S-Bahn-Station Südwestpark sind es je ca. 10 Gehminuten  
-  
dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert durch den angrenzenden Birkenwald,  
Faberpark, Hainberg den idyllischen Rednitzgrund und das Freizeitparadies Palm Beach -

## Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis mit folgenden Angaben: 178,4 kWh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme, Baujahr Gebäude  
1967, Baujahr Wärmerezeuger 1990, F















