



90449 Nürnberg

Moderne 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Hobbykeller und Gartenanteil



395.000 €

Kaufpreis

76 m²

Wohnfläche

37,5 m²

Nutzfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**


in Vertretung der
VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m ²
Nutzfläche	37,5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Hausgeld	270 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.06.2018
gültig bis	19.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2003
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	55,10
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab Herbst 2024

Zustand

Baujahr	2003
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuering

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- EG mit Gartenanteil
- Balkon/Terrasse

- Massivbauweise mit Fassadendämmung
- Satteldach isoliert
- Gaszentralheizung
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster
- Wohn-/Nutzfläche gesamt 113,5 m² auf 3 Etagen
- Parkettboden
- Einbauküche (ohne Kühlschrank u. Spülmaschine)
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Bad mit Badewanne und Dusche im 1. Obergeschoss
- großer Hobbykeller von der Wohnung direkt zugänglich
- zweites Badezimmer mit Dusche im Untergeschoss
- Große Terrasse
- Sondernutzungsrecht am Garten mit Gartenhaus
- Kfz-Stellplatz vor dem Haus
- aktuelles Hausgeld 270,00 Euro inkl. Heizung und Rücklagen



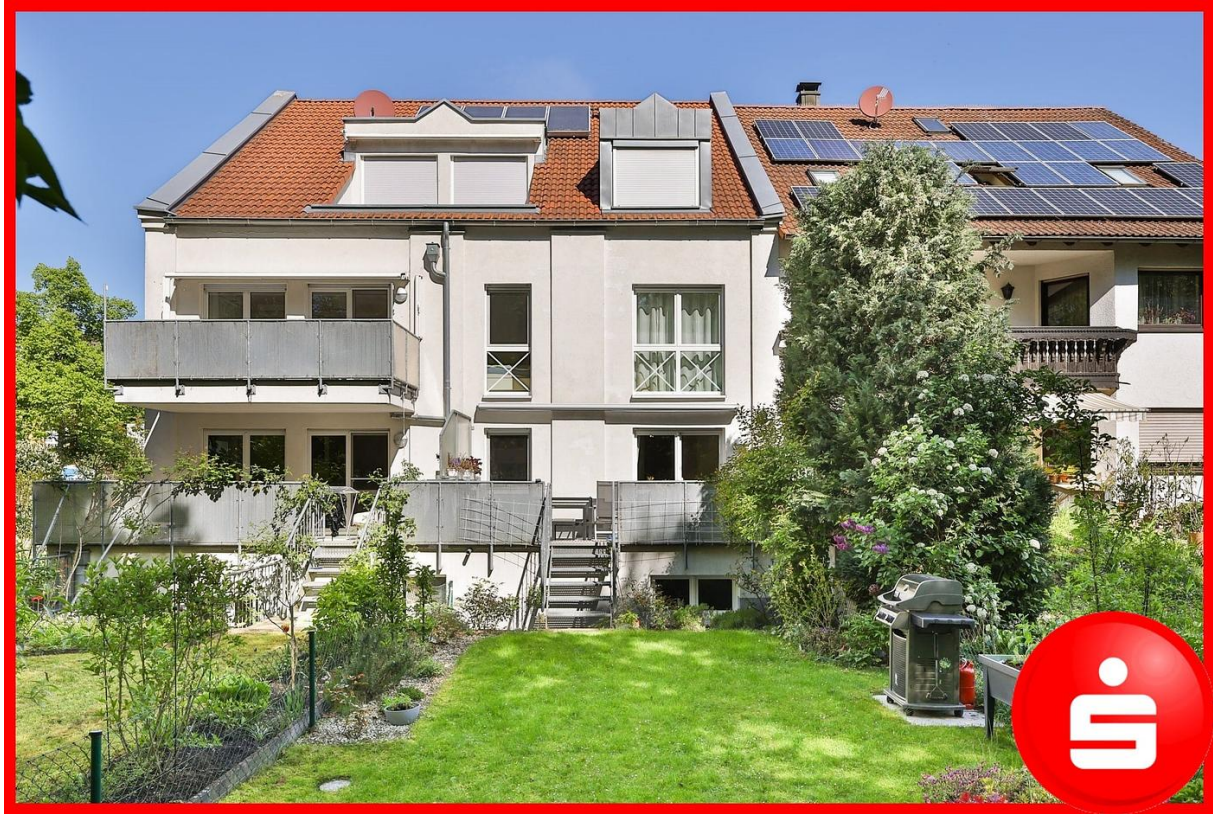
Beschreibung

Die modern geschnittene 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit direktem Zugang zum Hobbykeller. Sie zeichnet sich durch ihren schönen Grundriss aus und vermittelt somit ein zeitgemäßes Wohnambiente. Auf drei Etagen verteilt sich die gesamte Wohn-/ Nutzfläche von 113,5 m². Hervorzuheben sind hier die bodentiefen Fenster im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, die für angenehmes Licht sorgen. Mittelpunkt der Wohnung ist der Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem großen nach Westen ausgerichteten Gartenanteil. Hier können Sie nach Herzenslust Ihren "grünen Daumen" ausleben. Die offene Küche beinhaltet bereits eine moderne Einbauküche (ohne Spülmaschine und Kühlschrank), welche im Kaufpreis enthalten ist. Neben einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche im 1. Obergeschoss, ist noch ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein zweites Badezimmer mit Dusche im Untergeschoss vorhanden. Die beiden Schlafzimmer befinden sich ebenso im Obergeschoss. Zum Immobilienangebot gehört ein großer Hobbykeller mit einer Küchenzeile, welcher auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann und ein Kfz-Stellplatz vor dem Haus, der ebenso im Kaufpreis enthalten ist. Das aktuelle Hausgeld beträgt 270 € inkl. Heizung und Rücklagenbildung.

Die perfekte Wohnung für einen Stadtmenschen, der gerne auch seinen Sommer im eigenen Garten verbringen möchte.

Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger Lage im Nürnberger Ortsteil Röthenbach b. Schweinau. Die gute Infrastruktur mit Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Busanbindung machen diese Gegend zu einem beliebten Wohngebiet. Das Röthenbacher Einkaufszentrum mit U-Bahnanschluss und der Faberwald zur Naherholung befinden sich ebenfalls in der Umgebung.















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.

