



## 90469 Nürnberg

# Großzügige 3 Zimmer Wohnung mit Wintergarten und Fernblick in Nürnberg-Gartenstadt



**274.000 €**

Kaufpreis

**83,92 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Klaus Meier

Tel.: 017661949590

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	274.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.10.2024
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1985
Energieverbrauchskennwert	114.30
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wintergarten	✓

### Befueuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist zeitgemäß ausgestattet.

Bodenbeläge in den Wohnräumen, Küche und Wintergarten mit PVC. Bad und WC gefliest.

Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Im Kinderzimmer befindet sich ein Einbauschränk.

Der Zugang zum Haus und zur Wohnung ist barrierefrei.



## Beschreibung

Schön geschnittene, geräumige 3-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Nürnberg-Gartenstadt.

Die Wohnung verfügt über Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Bad (innenliegend, mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenstellplatz), separates WC, Abstellraum in der Wohnung und eine Einbauküche.

Richtung Südwesten schließt sich an das Wohnzimmer der unbeheizte Wintergarten an.

Von hier aus können Sie unverbaubar den Weitblick genießen und die Sonnenuntergänge beobachten.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Aufzug ist vorhanden.

Baujahr des Objektes 1985. Der Wohnungszustand entspricht im Wesentlichen dem Baujahr. Die Wohnung ist gepflegt und wurde ausschließlich von den Eigentümern selbst bewohnt.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage in der Nürnberger Gartenstadt.

Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 5 an der Saarbrückener Straße ist unweit entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sind fußläufig in wenigen Minuten erreicht.

Fahrzeit mit der Straßenbahn zur nächsten U-Bahn (U1 Frankenstraße) ca. 8 Minuten, ins Stadtzentrum (weiter mit U1 bis Lorenzkirche) 18 Minuten.

Überregional ist die Anbindung durch die A 73 (ca. 1,4 km entfernt) ideal, von dort aus sind die Autobahnen A3, A6 und A9 in 5-10 Fahrminuten erreichbar.

Eine ideale Wohnlage im Grünen, mit allen Vorteilen des Lebens in einer Großstadt.

## Sonstige Angaben

In der Wohnung befinden sich noch zahlreiche Möbel der Vorbesitzer, die nach Absprache gerne übernommen werden können.

Die Einbauküche mit Elektrogeräten ist im Kaufpreis mit enthalten.

Monatliches Hausgeld derzeit Euro 308,33, davon ca. Euro 40,00 Rücklagenzuführung und ca. Euro 39,00 nicht umlagefähige Kosten für Verwaltung/Reparaturen.

Die monatlichen Abschläge für Heizung betragen derzeit Euro 45,00 und kommen zum o.g. Hausgeld hinzu.

Hausmeisterservice ist vorhanden.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich zum Preis von Euro 15.000,00 hinzu erworben werden.



Vorhandene Rücklage anteilig (Stand Ende 2023) für die Wohnung Euro 1.463,84 und für den Tiefgaragenstellplatz Euro 684,68.

Gemeinschaftliche Räume für Fahrräder, Waschen und Trocknen sind im Kellergeschoss vorhanden.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)















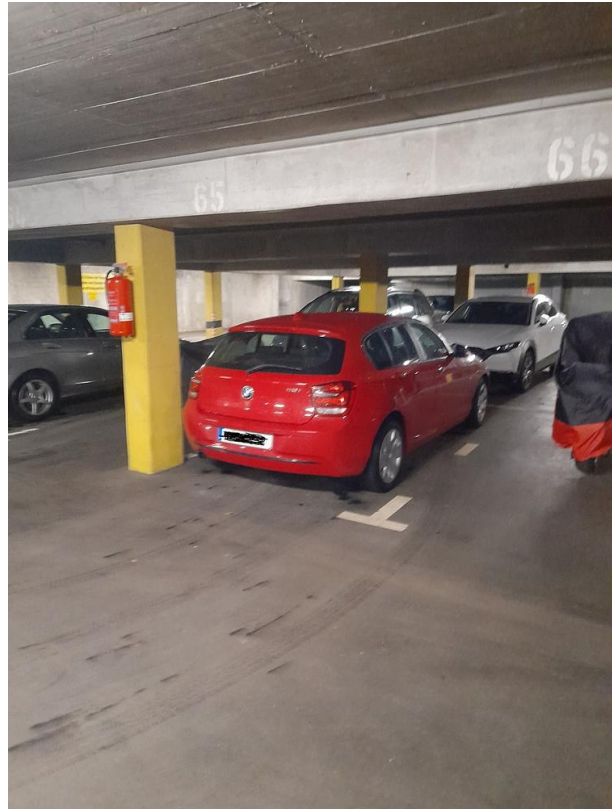




















Exposéplan, nicht maßstäblich



