



## 90478 Nürnberg

N-St.Peter! Freie, bereits teilweise entkernte 3-4 Zimmer Wohnung im 1.OG!



**269.000 €**

Kaufpreis

**106 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**A.I.M.**  
Angermüller Immobilien Management

**Ihr Ansprechpartner**

**A.I.M. Unternehmungsgesellschaft  
(haftungsbeschränkt)**

Tel.: +49 9128 400 27 25  
immobilien@aim-ug.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	269.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98% inkl.
Courtage-Hinweis	Verdient und zur



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.06.2024
gültig bis	16.06.2034
Baujahr (Haus)	1906
Energieverbrauchskennwert	52,9
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	137,3

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 1906



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- entkernt
- 3 bzw. mögliche 4 Zimmer
- saniertes innenliegendes Bad
- saniertes separates WC
- Balkon
- Dachboden- und Kellerabteil



## Beschreibung

---

Zum Verkauf steht eine, im 1. Obergeschoss eines 4-stöckigen Mehrfamilienhauses, gelegene 3 bis 4 Zimmer-Wohnung in Nürnberg. Aktuell sind 2 Räume, welche als Wohn- und Esszimmer genutzt wurden, verbunden. Dies könnte jedoch auch rückgängig gemacht werden, um aus den aktuellen 3 Zimmern, 4 vollwertige Zimmer zu machen. Der separate Zugang vom Flur aus ist noch vorhanden.

Die Wohnung bietet eine Gesamtwohnfläche von 106,02 m<sup>2</sup> und verfügt aktuell über 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, welches an das Esszimmer angeschlossen ist, 1 Badezimmer, ein Gäste-WC, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und 1 Balkon. Die Wohnung wurde von der aktuellen Eigentümerin für eine Kernsanierung (ausgenommen Bad und WC, welche erst vor kurzem saniert wurden) vorbereitet.

Zur Wohnung gehört ein Dachboden- und ein Kellerabteil, welche zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Wohnung eignet sich ideal für handwerklich begabte Käufer, die selbst Hand anlegen möchten, um ihr neues Zuhause nach ihren Wünschen zu gestalten. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

---

Nürnberg St. Peter ist ein Stadtteil im Süden von Nürnberg und gehört zum Stadtbezirk Nürnberg Süd. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine zentrale Lage und die gute Infrastruktur aus. Hier finden Sie alles, was man für das tägliche Leben benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Restaurants und ein breites kulturelles Angebot.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Autobahnen A73 und A6 sind in wenigen Minuten zu erreichen und auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut ausgebaut. Die nächste U-Bahn-Station ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Nürnberg.

Der Stadtteil ist geprägt von schönen Wohngegenden mit viel Grün und traditionellen Einfamilienhäusern. Aber auch moderne Wohnanlagen und Mehrfamilienhäuser sind hier anzufinden.

In Nürnberg St. Peter lässt es sich gut leben und arbeiten. Deshalb ist der Stadtteil bei Familien und Berufstätigen gleichermaßen beliebt. Lassen Sie sich von der Vielfalt und Lebensqualität dieses Stadtteils überzeugen und werden auch Sie Teil der Gemeinschaft von Nürnberg St. Peter.

## Sonstige Angaben

---

Wir bitten um schriftliche Kontaktaufnahme.













