



## 90480 Nürnberg

# Freie 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in Nürnberg Gleißhammer



**225.000 €**

Kaufpreis

**59,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien**  
Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	410,88 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.12.2018
gültig bis	12.12.2028
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	108,00
Baujahr (Haus)	1981
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses mit nur sechs Parteien überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss. Das Haus wurde 1981 in Massivbauweise errichtet. Die Gaszentralheizung stammt aus dem Baujahr. Ein Aufzug ist nicht vorhanden – was Nebenkosten spart. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie eine Garage, welche im Kaufpreis bereits enthalten ist.

Die Wohnung bietet auf rund 59,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und einen zeitlos charmanten Charakter.

- Großzügige Diele mit Platz für Garderobe und Stauraum
- Helles Wohnzimmer mit Parkettboden und Zugang zum sonnigen Balkon mit Markise
- Gemütliches Schlafzimmer mit Teppichboden (älter, ideal für individuelle Erneuerung)
- Praktische Küche mit PVC-Boden und gepflegter Einbauküche, welche im Preis enthalten ist
- Tageslichtbad mit Badewanne, WC, zwei Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung

Fazit: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in beliebter Wohnlage. Mit wenig Aufwand lässt sich hier ein gemütliches Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage schaffen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – diese Wohnung wird Sie begeistern!

## Lage

Die Lage Gleishammerstraße bietet eine attraktive Kombination aus städtischer Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung, eingebettet in einen gewachsenen Stadtteil Nürnbergs. Für potenzielle Mieter oder Käufer entsteht durch die Lage ein gutes Verhältnis zwischen Erreichbarkeit, Versorgungsnähe und Wohnqualität. Öffentlicher Nahverkehr ist in der Umgebung vorhanden (Bus / ggf. Straßenbahn / S-Bahn), sodass zentrale Orte gut erreichbar sind. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten auf größere Verkehrsstraßen oder Ausfallstraßen Richtung Innenstadt oder Stadtrand. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Distanz oder sind schnell erreichbar. Mit dem Wöhrder See und dem Nürnberg Tiergarten befinden sich gleich zwei Naherholungsgebiete in Reichweite. Die Nähe zum Stadtzentrum ermöglicht schnellen Zugang zu kulturellen Angeboten, Gastronomie und urbanen Einrichtungen.





























# 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.