



**90451 Nürnberg**

## Helle Maisonette-Wohnung in Top-Lage!



**359.000 €**

Kaufpreis

**64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**20 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

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

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	20 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	04.12.2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.11.2019
gültig bis	19.11.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1997
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	51,00
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1997
letzte Modernisierung	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
klimateisiert	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

Diese attraktive Maisonettewohnung aus dem Jahr 1997 befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage und bietet auf ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 20 m<sup>2</sup> zusätzlicher zu Wohnzwecken geeignete Nutzfläche im oberen Bereich ein modernes und großzügiges Zuhause. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und viel Licht aus.

Im unteren Bereich der Wohnung empfängt Sie ein großes, helles Wohnzimmer, das durch seine großzügigen Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet wird. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem großen Südbalkon, der zum Entspannen und Genießen der Sonne einlädt. Das weitere Zimmer in diesem Geschoss ist perfekt geeignet als Kinder- oder Arbeitszimmer und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohlfühloase.

Die Küche ist funktional und bietet genug Platz für kulinarische Aktivitäten. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer separaten Dusche ausgestattet und bietet so zusätzlichen Komfort.

Über eine Treppe im Wohnzimmer erreichen Sie den oberen Bereich der Wohnung, der als zusätzlicher Wohnraum dient. Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das mit einer praktischen Ankleide kombiniert ist – ideal für die Aufbewahrung von Kleidung und Accessoires.

Unter der Treppe gibt es eine kleine Abstellkammer, die weiteren Stauraum bietet.

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zu der Wohnung und bieten zusätzlichen Stauraum sowie eine komfortable Parkmöglichkeit.

Diese Maisonettewohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die die Kombination aus großzügigem Wohnraum und zusätzlichem Nutzbereich zu schätzen wissen. Die Lage, die durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgungsmöglichkeiten überzeugt, rundet das attraktive Angebot ab.

## Lage

Nürnberg - Eibach ist eine der bevorzugten Wohngegenden Nürnbergs. Vor Ort gibt es alle Einrichtungen des öffentlichen Lebens wie Schulen, Kindergärten, Sportvereine, Arzthäuser, etc. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten erspart Ihnen oft den Weg in die Innenstadt. Eibach besitzt einen S-Bahn-Anschluss und unterschiedliche Buslinien. Die Haltestelle befindet sich unweit der Immobilie – die benachbarte U-Bahn-Station Röthenbach kann in wenigen Minuten erreicht werden. Trotz der hervorragenden Verkehrsanbindung und der gut ausgebauten Infrastruktur liegt die Immobilie in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend. Lassen Sie sich von der hervorragenden Infrastruktur überzeugen.





















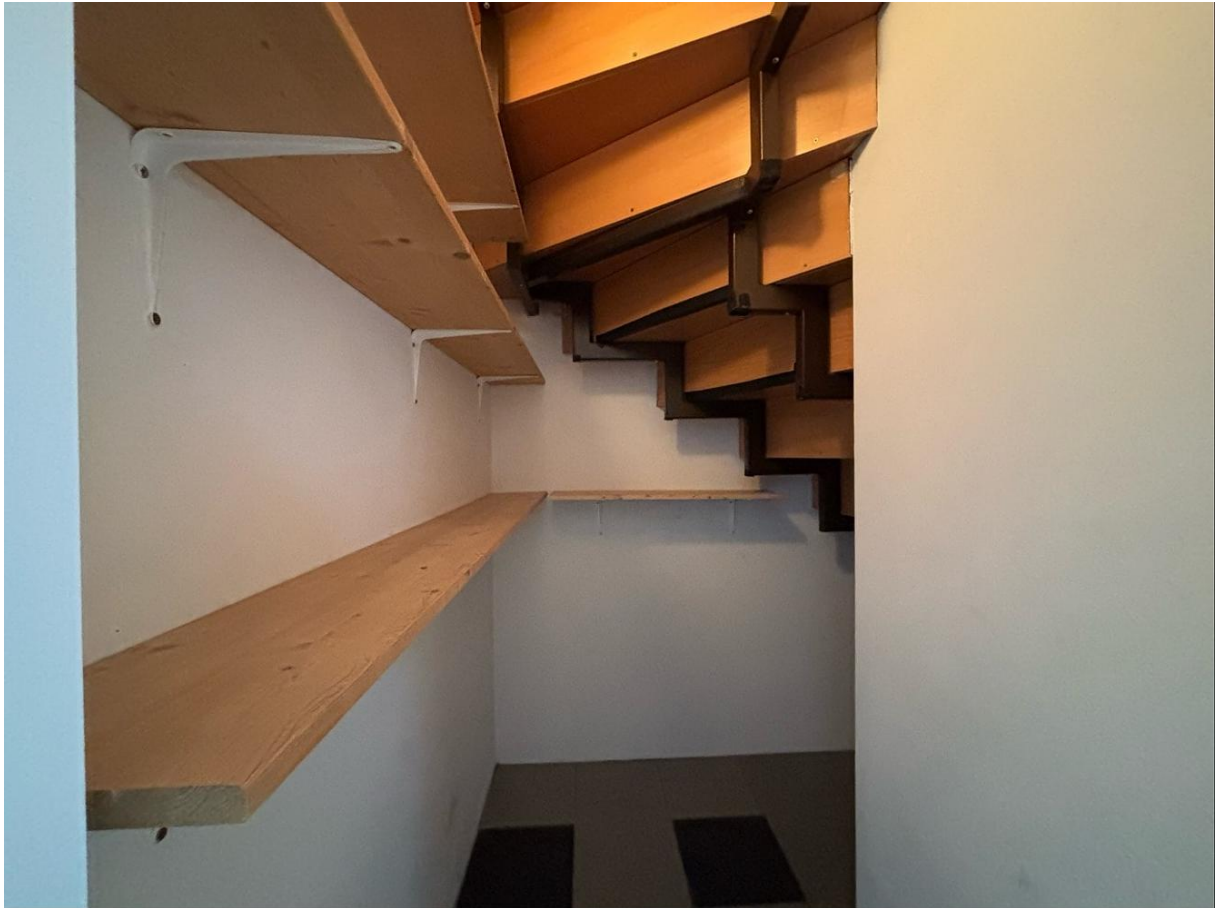






















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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.

