



# 90409 Nürnberg

## Komplett saniert in Top Lage



**293.000 €**  
Kaufpreis

**58 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**3**  
Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 09181 - 1299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)



### Flächen & Zimmer

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Wohnfläche               | 58 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                   | 3                   |
| Schlafzimmer             | 2                   |
| Badezimmer               | 1                   |
| Balkone / Terrassen      | 1                   |
| Balkon / Terrassenfläche | 2,65 m <sup>2</sup> |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1960 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 293.000 €    |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1960 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | frei |
|--------------|------|



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Öl



### Beschreibung zur Ausstattung

- + Eichenparkett (Landhausdielen)
- + Wände und Decken in Feinputz
- + Moderne großformatige Fliesen
- + Neuwertiges Bad
- + Neuwertige Heizkörper
- + Neuwertige Elektrik
- + Moderne Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss



## Beschreibung

Einladend und gemütlich präsentiert sich diese 3-Zimmer-Wohnung in der Berckhauserstraße in Nürnberg-Maxfeld. Der Zugangsbereich ist ruhig im Innenhof gelegen und zeigt eine gepflegte Wohnanlage im Stil der 60er Jahre.

Die Wohnung selbst ist komplett saniert und punktet durch die moderne Ausstattung. Im ersten Stock gelegen sind die Räumlichkeiten wunderbar geschnitten.

Wohnen und Essen sind dabei nach Westen ausgerichtet, ergänzend mit einem kleinen Balkon, auf dem sonnenverwöhnte Nachmittags- und Abendstunden genossen werden können.

Die Küche liegt separat. Eine moderne Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten ist bereits integriert. Ein Waschmaschinenanschluss ist hier ebenfalls klug und nicht einsehbar untergebracht und ermöglicht somit ein harmonisch optisch ansprechendes Gesamtbild.

Kurze Wege gibt es Richtung Schlafen und Bad. Die Ausrichtung des Schlafzimmers Richtung Innenhof gestattet gleichzeitig einen weitreichenden und sonnigen Ausblick durch das große Fensterelement mit französischem Balkon.

Das Bad ist modern gestaltet mit Wanne, Waschbecken und WC. Hauptaugenmerk sind die kleinen Details, die dem Badezimmer Pluspunkte bescheren: Hochwertige Sanitärgegenstände in Kombination mit Badmöblierung, Leuchtspiegel und Handtuchheizkörper bilden eine Symbiose aus täglichem Nutzen und entspanntem Wohlfühlen.

Das dritte Zimmer gestaltet sich als Arbeitszimmer, welches als solches möbliert oder auch als Gästezimmer genutzt werden kann.

Hell und freundlich wirkt der Flur, von dem aus alle Räumlichkeiten zu erreichen sind. Eine kleine Nische für den Garderobenbereich garantiert einen ordentlichen Gesamteindruck mit Pfiff.

Ein Kellerabteil sowie ein Dachbodenanteil schließen sich der Wohnung an.

## Lage

Am Puls der Innenstadt – in dieser Wohnanlage wohnt man in zentraler Gegend - nahe des Hauptbahnhofes Nürnberg.

Gleichzeitig genießen die Anwohner alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens: Die Innenstadt von Nürnberg mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten und einem vielfältigen gastronomischen Angebot ist in nur wenigen Minuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls optimal. Die U-Bahn ist gut fußläufig erreichbar. Straßenbahn und Busanbindungen sind in unmittelbarer Nähe.

Naturliebhaber freuen sich auf den naheliegenden Stadtpark, der zum Genießen einlädt.

Die Immobilie selbst ist nach Westen ausgerichtet.











































