90451 Nürnberg

Kein 08/15! Schönes Raum-Ambiente! 3-Zi- Galeriewohnung mit Dachterrasse!

399.000 €
Kaufpreis

95 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Olga Gomez Portaleoni
Tel.: 0911 230-2640
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.08.2025
Ab-Datum	01.08.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.11.2018
gültig bis	06.11.2028
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchkennwert	93,80
Baujahr (Haus)	2001
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C

Zustand

Baujahr	2001
letzte Modernisierung	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart	
Freiplatz	✓

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung	
Gas	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

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

- Baujahr 2001
- Massivbauweise mit gedämmtem Dach
- Kippsicherungen mit FI (2001)
- Gas-Zentral-Heizung (2001)
- Kunststoff-Isolierglasfenster (2001)
- schöne Raumaufteilung mit außergewöhnlichem Raumambiente
- neuwertige Innentüren und Haustür (2023)
- moderne Einbauküche
- hochwertiger Parkettboden
- teilweise Fußbodenheizung
- Dachterrasse mit Südausrichtung und erneuertem Bodenbelag (2020)
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Abstellraum
- Kfz-Stellplatz

Beschreibung

Diese Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2001 in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Das Haus umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten und besticht durch seine solide Bauweise sowie eine ansprechende Ausstattung.

Im 2. Obergeschoss erstreckt sich die großzügige 3-Zimmer-Galeriewohnung auf ca. 95 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und Ausstattung - ideal für Familien oder Paare, die etwas ganz Besonderes wünschen!

Das großzügige und helle Wohnzimmer ist ideal für gesellige Abende und Familienleben. Von dort aus ist die herrliche Terrasse mit Südausrichtung zugänglich - perfekt für Sonnenliebhaber und zum Entspannen im Freien.

Das geräumige Schlafzimmer bietet viel Platz für ein Bett sowie einen großen Kleiderschrank. In der Küche ist eine moderne Einbauküche inklusive Geräten vorhanden, in der leckere Gerichte zubereitet werden können. Die angrenzende Vorratskammer perfektioniert diesen Raum!

Das Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC sowie das Gäste-WC und der Flur verfügen über eine Fußbodenheizung, welche für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Galerie ist über eine Wendeltreppe zugänglich und kann flexibel als Wohn-, Arbeits-, oder Kinderzimmer genutzt werden. Optional kann hier ein Zimmer abgetrennt werden. Das Kellerabteil und der Kfz-Stellplatz sind im Preis inkludiert und runden das Angebot ab.

Diese attraktive Galeriewohnung vereint modernes Wohnen auf hohem Niveau mit einer großzügigen Raumaufteilung und sonniger Dachterrasse. Ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Ruhe und eine zentrale Lage legen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin !

Lage

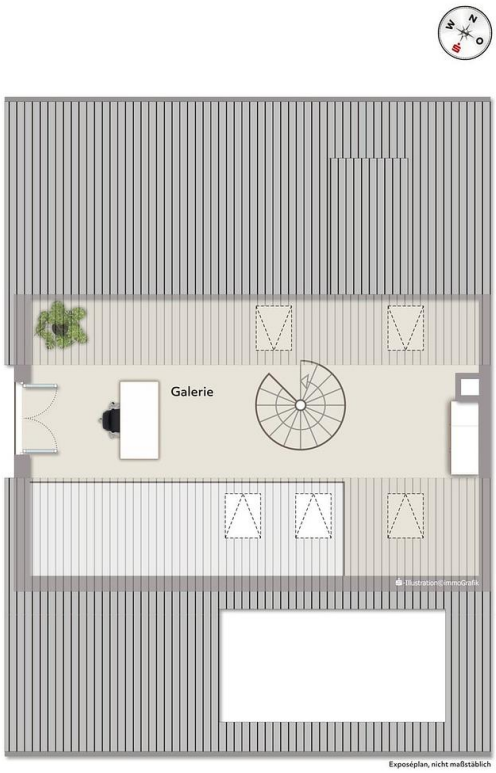
Eibach ist ein beliebter Stadtteil in Nürnberg, der durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie an die umliegenden Autobahnen aus, was eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen ermöglicht.

In Eibach finden Sie eine Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und Naherholungsgebieten, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien.

Die gute Infrastruktur und die angenehme Nachbarschaft machen Eibach zu einem attraktiven & sehr beliebten Ort zum Wohnen in Nürnberg.

Abseite
Bad
WC
Schlafen
Diele
Abstell
Wohnen
Küche
Abstell
Terrasse
Exposéplan, nicht maßstäblich


Galerie
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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg