



90480 Nürnberg

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit großer West-Loggia



379.000 €

Kaufpreis

101,58 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101,58 m²
Zimmer	4
Loggia	1
Stellplätze	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.08.2017
gültig bis	23.08.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	79,00
Primär-Energieträger	Fernwärme

Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Hausgeld	330 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

Fahrrad

Personen-Fahrrad	✓
------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss und zahlreichen Ausstattungsmerkmalen, das komfortables Wohnen ermöglicht:

- Quadratische Zimmer - toller Grundriss
- Großzügige West-Loggia mit Markise
- Kunststofffenster, doppelt verglast (Isolierglas)
- Tageslichtbad mit Badewanne, extra Gäste WC
- separater Abstellraum
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- KFZ- Stellplatz



Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967 bietet mit ca. 101,58 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Familien oder Paare. Der durchdachte Wohnungsgrundriss ermöglicht es, alle Räume bequem und direkt vom Flur aus zu betreten – ein besonderes Merkmal, das die Wohnung funktional und gut nutzbar macht.

Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie mit direktem Zugang zur großen West-Loggia, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Das quadratische Schlafzimmer mit Teppichboden bietet ebenfalls einen Zugang zur Loggia. Zwei weitere Zimmer stehen als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer zur Verfügung, welche ebenfalls mit Teppichboden ausgestattet sind, diese schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über zwei geflieste Bäder: ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die vorhandenen Kunststoff-Isolierglasfenster sind doppelt verglast und bieten einen soliden energetischen Standard.

Die Immobilie befindet sich weitgehend im Originalzustand des Baujahres, wodurch Sie die Möglichkeit haben, die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum, einen Außenstellplatz und einem Tiefgaragenstellplatz.

Das monatliche Hausgeld beträgt 330 EUR.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Osten in Zerzabelshof, einem Wohngebiet, das für seine angenehme Ruhe und dennoch guten Infrastruktur bekannt ist. In der direkten Umgebung liegen verschiedene Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen, Sport oder erholsamen Pausen einladen.

Der naheliegende Tiergarten sowie das Naherholungsgebiet Valznerweiher und der Zerzabelshofer Forst schaffen einen hohen Freizeitwert für den wohlverdienten Feierabend und bieten hervorragende Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Schulen und Kitas befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass sowohl die Innenstadt als auch der Hauptbahnhof schnell erreichbar sind. Gleichzeitig bietet die Nähe zu den Ausfallstraßen eine gute Verbindung zur B4R und zu den Autobahnen.

Die Lage vereint damit eine ideale Mischung aus urbaner Nähe und Erholungswert – perfekt für alle, die stadtnah wohnen und dennoch kurze Wege ins Grüne schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!







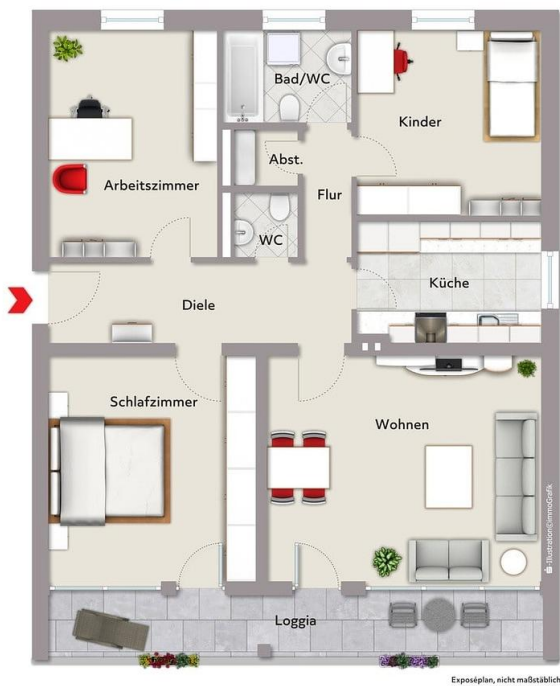














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.