90482 Nürnberg

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit umfassender Renovierung und Tiefgaragenstellplatz in Laufamholz



385.000 €
Kaufpreis

88,72 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Holger Schuberth
Tel.: 0911/230-4111
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,72 m²
Zimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1983
letzte Modernisierung	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.10.2024
gültig bis	30.09.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1983
Energieverbrauchkennwert	131,40
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

Modernisierungen 2022:

- Vinylböden in der gesamten Wohnung
- neuwertige Einbauküche
- modernes Badezimmer
- modernisiertes Gäste-WC
- Wohnungsinnentüren

Beschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 88,7 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines massiv errichteten Mehrfamilienhauses ohne Aufzug aus dem Jahr 1983. Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten und modernen Zustand.

Durch den gelungenen Grundriss, die großzügigen Wohnbereiche und die moderne Ausstattung bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien mit einem Kind.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das mit seinem modernen Vinylboden eine zeitgemäße und wohnliche Atmosphäre vermittelt. Von hieraus gelangt man auf den Ostbalkon mit Blick in den Garten.

Die geräumige Essdiele bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und schafft einen angenehmen Übergang zwischen Wohnbereich und Küche.

Die neuwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet eine gute Ausstattung.

Das modernisierte Badezimmer verfügt über WC, Waschtisch, eine großzügige Dusche sowie einen praktischen Handtuchheizkörper. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Ein zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für praktischen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Lediglich die Elektroinstallation entspricht in Teilen noch dem ursprünglichen Ausstattungsstandard. Sie verfügt zwar über Kippsicherungen, jedoch nicht über einen FI-Schutzschalter. Die Holz-Isolierglasfenster mit Zweifachverglasung stammen noch aus dem Baujahr 1983, befinden sich jedoch in einem guten und gepflegten Zustand.

Zum Angebot gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.
Das Gebäude ist massiv gebaut und wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral über die Heizungsanlage.

Fazit
Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre großzügige Wohnfläche, den gelungenen Grundriss und die umfassende Modernisierung im Jahr 2022. Wer eine Wohnung sucht, die ohne größeren Renovierungsaufwand bezogen werden kann, findet hier eine attraktive Gelegenheit.

Lage

Das Objekt befindet sich zentral im Nürnberger Stadtteil Laufamholz, der wegen seines grünen Umfeldes sowie der günstigen Verkehrsanbindung sehr beliebt ist.
Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel liegen praktisch vor der Haustüre. Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie per Bahn oder dem Auto in ca. 20 Minuten. Zur Autobahn sind es ca. 5 Minuten und zum Flughafen ca. 20 Minuten mit dem Auto. Ideal für Pendler.
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die Versorgung mit Ärzten unterschiedlicher Fachgebiete sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich im nahen Umfeld.
Mit dem Laufamholzer Forst und dem Pegnitztal liegen zwei große Naherholungsgebiete vor der Tür die hervorragende Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten.


























N
W
O
Gard.
TRH
Kind
WF
WC
Abst.
Küche
Flur
Schlafen
Essdiele
AR
Balkon
Wohnen
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 VERMITTLUNGS GMBH
Sparkasse Nürnberg