



## 90461 Nürnberg

Nibelungenviertel, grün + stadtnah! Freie 3-Zi.-ETW mit Balkon und EBK!



**329.000 €**

Kaufpreis

**78,44 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.11.2018
gültig bis	14.11.2028
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Baujahr (Haus)	1950, saniert
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	82,9



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Diele, Küche und Abstellraum einheitlich gefliest
- Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen
- überdachter Südbalkon zum Innenhof
- weiße Einbauküche
- Bad mit Fenster raumhoch weiß gefliest, mit Badewanne, WC, Waschbecken und WM-Anschluss
- Gas-Etagenheizung im Bad
- helle Holztüren
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster



## Beschreibung

---

Die Wohnanlage wurde in den 1950er Jahren errichtet und in den Jahren von ca. 2000 bis ca. 2006 kernsaniert. Es wurde ein Lift eingebaut, der im Zwischengeschoss hält. Saniert wurde u.a. die Fassade mit Wärmedämmung, Fenster, Briefkasten, Haustür, Elektro, Böden, Bad, Türen.

Die freie 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt mit einer guten Aufteilung. Die geräumige Eingangsdiele bildet den Mittelpunkt, von der alle Räume betreten werden können: das Wohnzimmer mit Südbalkon, Tageslichtbad, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer. Auch der günstig gelegene, großzügige Abstellraum ist über die Diele begehbar.

Der gepflegte Zustand lässt einen Bezug ohne großen Renovierungsaufwand zu.

Die Wohnung ist frei.

Zum Eigentum gehört ein Kellerabteil.

## Lage

---

Das Nibelungenviertel, stadtnah mit grüner Umgebung, zählt aufgrund seiner vielen Vorzüge zu den beliebten Lagen im südlichen Stadtgebiet. Die Grünanlagen Luitpoldhain und Dutzendteich befinden sich in unmittelbarer Nähe. Straßenbahnhaltestelle, Bäcker, Einkaufsmöglichkeiten, Lokale sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Ruhige Anliegerstraße.

## Sonstige Angaben

---

Laut Abrechnung 2025 lag das monatliche Wohngeld bei 191,-- € monatlich ohne Heizkosten.































