



90408 Nürnberg

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Lage

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Die Lage macht den Unterschied



305.000 €

Kaufpreis

80 m²

Wohnfläche

80 m²

Gesamtfläche

3

Zimmer

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien GbR
Norbert & Sebastian Ottmann
Tel.: 09187 / 90 29 59
info@ottmann-immobilien.de

E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m²
Gesamtfläche	80 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	305.000 €
Hausgeld	380 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2%

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.10.2028
gültig bis	05.07.2028
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	158
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuuerung

Öl	✓
----	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---



Beschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohnlage

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre attraktive Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnräume. Ein Aufzug bringt Sie komfortabel direkt auf die Etage und sorgt für barrierearmen Zugang zur Wohnung.

Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer mit beeindruckender Fensterfront, die für viel Tageslicht sorgt und einen direkten Zugang zum großzügigen Balkon bietet. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien mit Blick ins Umfeld der begehrten Wohnlage.

Das modernisierte Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß und hochwertig ausgestattet mit einer großen, komfortablen Dusche. Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in die Wohnung ein und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche.

Ein besonderer Pluspunkt ist der großzügige Flur mit integriertem Essplatz, der zusätzlichen Raum für gemeinsames Essen oder einen gemütlichen Treffpunkt im Alltag schafft. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen Doppelparker in der Tiefgarage, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht (zzgl. 15.000,-€).

Highlights der Wohnung:

- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
- Aufzug im Haus
- Großer Balkon
- Helles Wohnzimmer mit großer Fensterfront
- Modernisiertes Bad mit großer Dusche
- Einbauküche vorhanden
- Essplatz im großzügigen Flur
- Doppelparker in der Tiefgarage
- Begehrte und ruhige Wohnlage
- Separates Kellerabteil und zzgl. Stauraum am Dachboden

Eine ideale Wohnung für Paare, kleine Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in attraktiver Lage zu schätzen wissen.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen. Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Bevorzugte Wohnlage im Inneren Kleinreuther Weg in Nürnberg



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Die Lage macht den Unterschied



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de













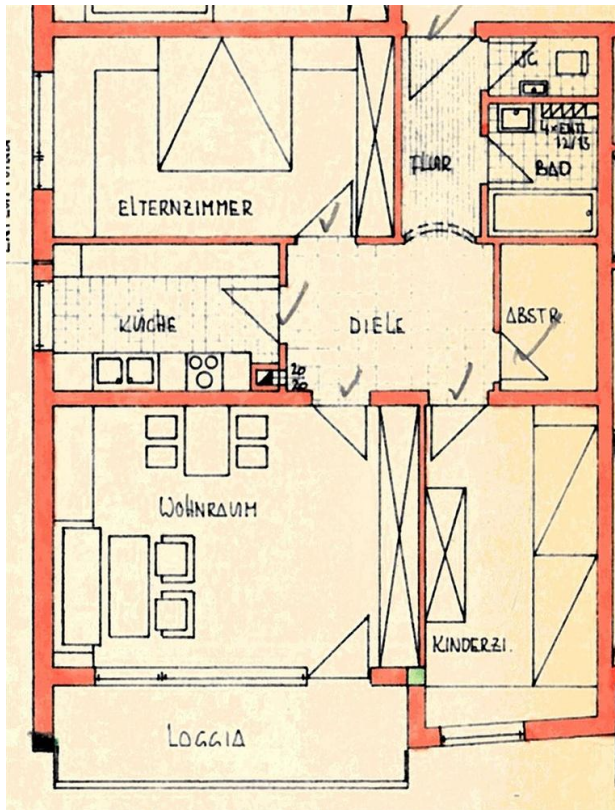












Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN
IMMOBILIEN

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung
und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in
der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf,
Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de



Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OI OTTMANN
IMMOBILIEN

