



## 90425 Nürnberg

# Ruhiges Wohnen in gewachsener Wohngegend - Wetzendorf!



**285.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
Hausgeld	365 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.12.2018
gültig bis	12.12.2028
Baujahr (Haus)	1981
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	122,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

3 Zimmer - Balkon mit Westausrichtung - EG - Aufzug (neu 2024) - Bad mit Wanne - WC-getrennt - lichtdurchflutete Räume - Heizung (neu 2003) - teilw. Kunststofffenster (neu 2016) - dezentrale WW-Versorgung - baujahrstypischer gepflegter Zustand - Markise - TG-Stellplatz - Kellerabteil



## Beschreibung

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss einer im Jahr ca. 1981 erstellten Wohnanlage. Das Gebäude sowie die Gartenanlage präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst befindet sich in einem gepflegten, älteren Zustand. Um den modernen Wohnansprüchen zu genügen sind Schönheitsrenovierungen notwendig.

Vom Flur mit praktischem Abstellraum gelangen Sie in die Essdiele. Von hier aus haben Sie einen Zugang zu allen weiteren Räumen. Das helle Wohnzimmer hat eine schöne Größe. Hier kann man herrliche Stunden im Kreise der Freunde verbringen und den Abend auf dem nach Westen ausgerichteten Balkon ausklingen lassen. Die Küche ist praktisch aufgeteilt. Im Schlafzimmer finden auch große Kleiderschränke genug Platz.

Das Bad ist mit einer Wanne ausgestattet und das WC ist separat angeordnet. Ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer komplettiert die Wohnung. Ein im Kaufpreis bereits berücksichtigter TG-Stellplatz ist ein weiteres Highlight dieser tollen Wohnung.

Das Hausgeld beläuft sich auf ca. 365,-- € monatlich (inkl. Hausmeister, Rücklage, etc.) zzgl. der verbrauchsabhängigen Kosten für Strom.

Fazit: Greifen Sie zu bevor es zu spät ist!

## Lage

Die gepflegte Wohnanlage liegt in einem der beliebtesten Stadtteile von Nürnberg – in Wetzendorf. Durch seine Randlage abseits der großen Verkehrsströme hat es sich bis heute einen gewissen dörflichen Charakter bewahren können. Dennoch erreichen Sie die nahe gelegene U-Bahn in nur 5 Minuten Fußweg. Das Stadtzentrum von Nürnberg ist nicht mal drei Kilometer entfernt. In der Nähe findet man Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und alle anderen Dinge des täglichen Bedarfs.

Fazit: Eine Lage mit vielen Vorteilen!

















# 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.

