

Großzügige 3,5 Zimmer Wohnung !!!



Gehobenes Wohnen in zentraler Lage von Nürnberg!

- Zentrale Lage - gute ÖPNV Anbindungen - beste Infrastruktur
- Baujahr ca. 1959 - Wohnfläche ca. 108 m² - 5. OG mit Aufzug
- Tageslichtbad - separates WC mit Fenster
- 3 Balkone - Abstellraum - Keller und Dachbodenabteil
- EA: verbrauchsorientiert, Bj 1959, Hzg.: Fernwärme, EEK: D, 104 kWh/(m²·a)

Kaufpreis: 375.000 EUR

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.
Käuferprovision



Johann Maskewitsch
Tel. 0911/230-4579
johann.maskewitsch@sparkasse-nuernberg.de



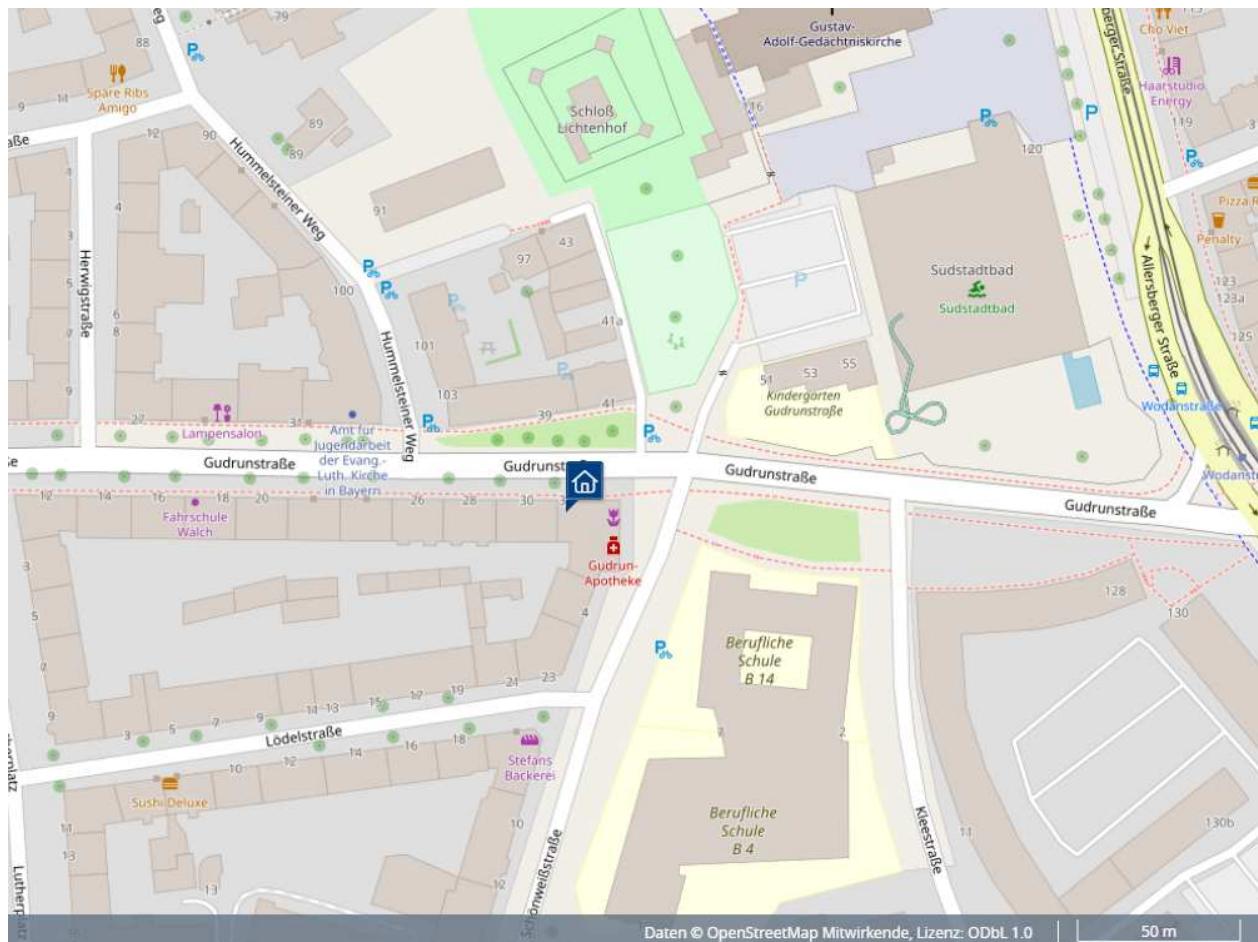
LAGE

Expressionismus trifft auf Neuzeit, Traditionen auf Moderne.... so lässt sich das Leben im beliebten Stadtteil Nürnberg-Gibitzenhof kurz und knapp beschreiben. Das Straßenbild ist geprägt von Häusern aus dem vergangenen Jahrhundert und den Jahren des aufstrebenden Wiederaufbaus. Sanierte Fassaden und urbane Hinterhöfe zeugen davon, dass dieser Stadtteil unweigerlich zu den Aufstrebenden der letzten Jahre gehört.

Eine sehr gut entwickelte Infrastruktur und die Anbindung an den ÖPNV versorgen die Bewohner nicht nur mit allen Dingen die täglich benötigt werden, sondern schaffen kurze und unkomplizierte Wege quer durch das Nürnberger Stadtgebiet. So ist z.B. der Nürnberger Hauptbahnhof oder die Nürnberger Innenstadt fußläufig erreichbar.

Durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (U-Bahn und Straßenbahnhaltestelle sind nur wenige Minuten entfernt) sind die anderen Stadtteile unkompliziert und bequem zu erreichen. Das Auto kann beruhigt stehen bleiben, sofern überhaupt eines benötigt wird. In unmittelbarer Nähe befinden sich nahezu alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das Hallenbad Nürnberg-Süd.

LAGE



Ortsplan
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/22



OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese großzügige 3,5 Zimmer Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses.

Durch den vorhandenen Personenaufzug gelangen Sie bequem zur Wohnung. Der Eingangsbereich ist mit einem praktischen Einbauschrank ausgestattet. Die helle Essdiele entspricht der Größe nach einem weiteren Zimmer und befindet sich optimalerweise unmittelbar vor der Küche. Hier lässt es sich im Angesicht der Sonneneinstrahlung genüsslich speisen. Die funktionsfähige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Von hier aus gelangen Sie auf den ersten von 3! Balkonen der Wohnung, welcher in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und zum Entspannen einlädt.

Das hell gefliest Tageslichtbad ist aktuell mit einer Badewanne inklusive Duschabtrennung ausgestattet. Das WC ist praktischerweise separat gehalten und verfügt ebenfalls über ein Fenster. Der helle Wohnbereich mit Parkettfußboden lässt keine Wünsche bezüglich der Raumgestaltung offen und bietet Zugang zum zweiten gemütlichen Balkon der Wohneinheit. Im großzügigen Schlafzimmer findet ohne weiteres ein großes Doppelbett samt Beistellschränken Platz. Der dritte und größte Balkon ist von hier aus zu betreten. Durch die verschiedenen Ausrichtungen der überdachten Balkone können Sie je nach Tages- und Jahreszeit zwischen Sonne und Schatten variieren, sodass entspannte Sommerabende garantiert sind.

Das 3. Zimmer kann optimal als Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Der vorhandene, praktische Abstellraum und der Besenschrank bieten zusätzlichen Stauraum in der Wohnung. Für weitere Nutzfläche sorgen das dazugehörige Keller- und Dachbodenabteil.

Fazit: Großzügige und sofort verfügbare 3,5 Zimmer Wohnung in einem sehr gepflegten Wohnhaus sucht neue Eigentümer! Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Immobilienangebots und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!



AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Fernwärme
- 5. OG mit Aufzug
- Tageslichtbad
- Separates WC
- 3 Balkone mit Ost und Westausrichtung!
- Abstellraum
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Dachbodenabteil
- Besenschrank
- Biffar-Wohnungstür



AUFTeilung

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich



AUßenansichten



Balkon



Balkon



AUßenansichten



Balkon



Ausblick



INNENANSICHTEN



Wohnzimmer



Wohnzimmer



INNENANSICHTEN



Küche



Schlafzimmer



INNENANSICHTEN



Essdiele



Bad



INNENANSICHTEN



Zimmer



WC



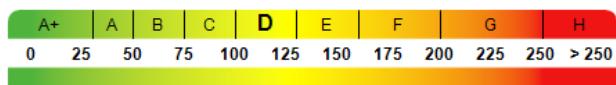
ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 108 m ²
Baujahr	ca. 1959
Zimmeranzahl	3,50
Etage	5. Obergeschoss
Befeuerung/Heizung	Zentralheizung Fernwärme
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	gepflegt
Aktuelle Nutzung	frei
Besonderheiten	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Personenaufzug, Tageslichtbad, Echtholzparkett, öffentl. Verkehrsmittel, U-Bahn-Anschluss
Verfügbar ab	sofort
Hausgeld	450 EUR/Monat
Kaufpreis	375.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.
Käuferprovision	

Energieausweisdaten

Ausweisart	verbrauchsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1959
Hauptenergieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	D
Endenergieverbrauch	104 kWh/(m ² ·a)

↓ Endenergieverbrauch
104,0 kWh/(m²·a)





Unser Immobilienteam – Freundlich, zuverlässig, serviceorientiert



Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir bieten Ihnen die Komplett-Lösung aus einer Hand: Vor dem Auftrag steht bei uns eine ausführliche kostenlose Beratung, kompetent und offen, ohne weitere Verpflichtungen.



Wir sind Marktführer.

Die Sparkassen-Immo vermittelt rund 8.000 Kaufimmobilien im Jahr und ist damit Bayerns größter Makler.



Wir vermitteln seit 50 Jahren Wohnimmobilien.

Werte und Preise schätzen wir Dank unserer Erfahrung realistisch ein. Verschenken Sie beim Verkauf kein Geld.



Wir kennen den Käufer Ihrer Immobilie schon.

Bayernweit sind 450.000 Interessenten bei uns gespeichert, die eine Immobilie suchen. Vermutlich ist auch Ihr Käufer dabei.



Wir haben hervorragende Kontakte.

Nutzen Sie sie – ob zur Beschaffung eines Energieausweises oder für die überregionale Bewerbung Ihrer Immobilie.



Wir setzen auf Qualität und Sicherheit.

Wir achten darauf, dass sich ein Käufer Ihre Immobilie auch leisten kann. Wer kann das besser prüfen als die Sparkasse?

Unsere Experten vor Ort

ImmobilienCenter Nürnberg
Telefon 0911 230-4512
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Lorenzer Platz 12, 90402 Nürnberg

ImmobilienCenter Altdorf
Telefon 0911 230-3666
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Oberer Markt 15, 90518 Altdorf

ImmobilienCenter Lauf
Telefon 0911 230-1656
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Altdorfer Straße 30, 91207 Lauf

Unsere Servicezeiten
Montag bis Mittwoch und Freitag:
09:00 bis 16:00 Uhr
Donnerstag:
09:00 bis 18:00 Uhr