



## 90409 Nürnberg

Wohnen in Burgnähe ...

3 Zimmer- Wohnung mit Balkon und Garage



**265.000 €**

Kaufpreis

**70 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1954
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1954
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

---

Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in den vierten Stock. Hier finden Sie Ihre angenehm helle Wohnung mit einer attraktiven Raumaufteilung. Vom Flur aus sind alle Räume zu begehen.

Die Aufteilung:

Wohnzimmer ca. 21 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 15,2 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer ca. 11,6 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 7,8 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 4,3 m<sup>2</sup>  
Diele ca. 9,3 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 2 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

Laminatbodenbelag in 2 Zimmern  
Teppichboden im Wohnzimmer  
PVC- Boden in der Küche  
Innentüren mit Glasausschnitt  
Isolierglasfenster mit Rollläden  
hell gefliestes Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC  
Gasetagenheizung (2008 )  
Heizkörper in Küche, Bad, Kinderzimmer und Schlafzimmer  
Kachelofen und Nachtspeicherofen im Wohnzimmer

Zur Wohnung gehört ein Dachboden- und ein Kellerabteil sowie eine Garage im Innenhof

Um dem aktuellen Wohnanspruch bei Eigenbezug gerecht zu werden, sind noch folgende Renovierungen zu empfehlen:

z. B.: Malerarbeiten, Bodenbeläge, Einbauküche

## Lage

---

top  
Burgnähe  
in einer ruhigen Seitenstraße

Ein begehrtes Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege  
hier finden Sie einfach alles, was man so täglich braucht, in unmittelbarer Nähe

## Sonstige Angaben

---

Bei Auftragserteilung lag noch kein Energieausweis vor. Er ist jedoch beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.



