



## 90482 Nürnberg

# Laufamholz-Treffer! Schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Nürnberger Lage



**238.000 €**

Kaufpreis

**70,32 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

#### Schweidler Immobilien

Johnny Schweidler

Tel.: 00499123980830

[j.schweidler@schweidler-immobilien.de](mailto:j.schweidler@schweidler-immobilien.de)

**Schweidler Immobilien**

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 70,32 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                    |
| Schlafzimmer        | 2                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| separate WCs        | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | Ab Oktober |
|--------------|------------|

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1972  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 238.000 €  |
| Hausgeld            | 404 €      |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 2,975 % v. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 12.03.2029  |
| Baujahr (Haus)            | 1972        |
| Primär-Energieträger      | GAS         |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 115.00      |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Befuerung

|       |   |
|-------|---|
| Gas   | ✓ |
| Solar | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|       |   |
|-------|---|
| Wanne | ✓ |
|-------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Fahrstuhl

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

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

Gut geschnitten, angenehm hell und mit allem ausgestattet, was eine praktische 3-Zimmer-Wohnung ausmacht: Diese rund 70 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Ein Aufzug bringt Sie bequem nach oben – von dort ist es lediglich noch eine halbe Etage bis zur Wohnung.

Im Inneren erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die allesamt mit Laminat ausgestattet sind und sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnbereich angenehm nach draußen erweitert und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Praktisch im Alltag: Das WC befindet sich separat.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung. Ergänzt wird dieser durch ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil. Fahrräder lassen sich bequem im gemeinschaftlichen Fahrradkeller unterbringen.

Zur weiteren Ausstattung gehören Kunststofffenster sowie eine Video-Sprechanlage. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014; bei der Warmwasserbereitung wird diese zusätzlich durch Solarthermie unterstützt.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage: Die gute Raumaufteilung, der Balkon und die beliebte Lage in Nürnberg machen diese 3-Zimmer-Wohnung zu einem überzeugenden Gesamtpaket.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Laufamholz. Besonders praktisch ist die gute Nahversorgung: Ein Supermarkt sowie eine Bäckerei befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, weitere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der S-Bahnhaltepunkt Nürnberg-Rehnhof ist nur rund 300 m entfernt und gut zu Fuß erreichbar. Von hier besteht mit der S1 eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof, die Fahrt dauert lediglich rund 9 Minuten. Zusätzlich verkehrt die nahegelegene Buslinie 40 in Richtung Mögeldorf sowie Schwaig.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.

















