



## 90453 Nürnberg

# EIN BESONDERES WOHNUNGSANGEBOT IN REICHELSDORF



**249.000 €**

Kaufpreis

**65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**de Rossi Immobilien & Hausverwaltung**

Michael de Rossi

Tel.: 004991228790861

[perlen@derossi-immobilien.de](mailto:perlen@derossi-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1958
letzte Modernisierung	2014
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Aussen-Courtage	3,57%

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.08.2026
Baujahr (Haus)	1958
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	187.40



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

befuerung.erdgas_schwer	1
-------------------------	---



## Beschreibung

Charmante Drei-Zimmerwohnung mit Grünaussicht

Entdecken Sie diese liebevoll gestaltete Drei-Zimmerwohnung, die sich durch ihre hervorragende Lage und den Blick ins Grüne von anderen Wohnungen abhebt.

Alle Räume sind bequem vom Flur aus erreichbar, was eine optimale Raumnutzung gewährleistet. Das helle Badezimmer bietet eine angenehme Atmosphäre und sorgt für einen erfrischenden Start in den Tag.

Besonders hervorzuheben ist die Aussicht aus dem Wohnzimmer: Der Blick ins Grüne ist ein Erlebnis, das man persönlich genießen sollte.

Diese Wohnung ist nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch ein ideales Investment für die Zukunft.

Die Wohnung ist derzeit zu einer monatlichen Kaltmiete von 750,00 € vermietet. Es besteht ein unbefristeter Mietvertrag, wodurch sich die Immobilie insbesondere als solide und langfristig orientierte Kapitalanlage anbietet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese besondere Wohnung zu besichtigen!

## Lage

Die Wohnung liegt im ruhigen und grünen Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf. Es handelt sich um ein Wohngebiet, das stark durch Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser und eine naturnahe Umgebung in der Nähe der Rednitz geprägt ist.

Die Rednitz und weitläufige Grünflächen/Wälder liegen nur wenige Gehminuten westlich und östlich, was der Lage einen Vorort-Charakter verleiht.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die S-Bahn-Station Nürnberg-Reichelsdorf (Linie S2) ist fußläufig erreichbar, wodurch eine schnelle Anbindung an den Hauptbahnhof gegeben ist. Straßennetz: Die übergeordnete Schalkhäuser Straße und die Bundesstraße B 2 sind schnell mit dem Auto zu erreichen, was eine gute Verbindung in die Nürnberger Innenstadt oder Richtung Schwabach/A 73 ermöglicht.







