



# 90443 Nürnberg

# Großzügige 4-Zimmer-Wohnung auf einer Ebene in Zentrumsnähe



498.000€

Kaufpreis

149 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

4

Zimmer



Sparkassen Immobilien . Vermittlungs-GmbH

# **Ihr Ansprechpartner**

#### Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1

# **Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.07.2025
gültig bis	30.06.2035
Baujahr (Haus)	1952
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	178,20
Primär-Energieträger	Gas

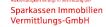
#### **Preise & Kosten**

Kaufpreis	498.000 €
Hausgeld	487,59 €
provisionspflichtig	<b>✓</b>
Aussen-Courtage	3,57 %

#### **Zustand**

Baujahr	1952
letzte Modernisierung	2011
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt







# **Ausstattung**

Allgemein		Bad	
Kamin	~	Wanne	~
		Dusche	<b>✓</b>
Bodenbelag			
Fliesen	~	Heizungsart	
Laminat	<b>~</b>	Zentralheizung	~
Linoleum	<b>✓</b>		
		Befeuerung	
unterkellert		Gas	<b>✓</b>
unterkellert	ja		
		Bauweise	
		Massivbauweise	<b>✓</b>

## **Beschreibung zur Ausstattung**

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung
- Wohn-Ess-Bereich ca. 60 m<sup>2</sup>
- Helle Räume
- Moderne Badausstattung



### **Beschreibung**

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung liegt im 2. OG (ohne Aufzug) eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1952. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, gute Ausstattung und ein außergewöhnlich großes Wohn-Ess-Zimmer. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 149 m² bietet sie reichlich Platz für anspruchsvolles Wohnen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2011 vollständig renoviert - inklusive Erneuerung der Leitungen, Elektrik, sowie dem Einbau moderner Kunststoffisolierfenster. Dadurch präsentiert sich das Objekt in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand, der keine Wünsche offen lässt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Sie wird voraussichtlich zum 01.02.2026 frei.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung mit uns, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

#### Lage

Das Objekt befindet sich in zentrumsnaher Citylage Nürnberg Gostenhof. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das Stadtzentrum mit Fußgängerzone können bequem zu Fuß erreicht werden. Der benachbarte U-Bahnhof Plärrer sowie die unterschiedlichen Straßenbahnlinien ermöglichen eine sehr gute Mobilität im Großraum Nürnberg-Fürth – auch ohne eigenem Kfz. Mit dem Auto sind Sie durch die verkehrsgünstige Anbindung an den Frankenschnellweg innerhalb des Großraums Nürnberg, Fürth und Erlangen mobil.



































































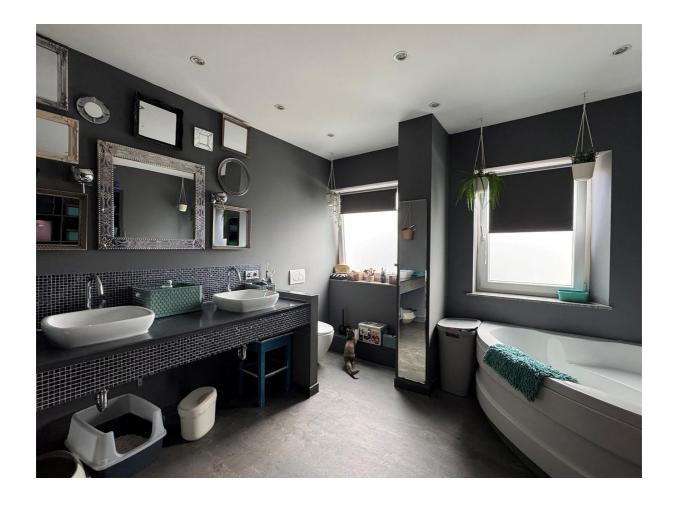
















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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





















