



## 90431 Nürnberg

# Freie, großzügige 2-Zimmer-Wohnung in Großreuth bei Schweinau mit Kfz-Stellplatz



**239.000 €**

Kaufpreis

**68 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 68 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 239.000 € |
| Hausgeld            | 366 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 26.07.2018  |
| gültig bis                | 25.07.2028  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Primär-Energieträger      | Öl          |
| Baujahr (Haus)            | 1979        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 101,50      |

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1979     |
| letzte Modernisierung | 2007     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Befuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

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

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

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

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### Bauweise

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- Ölzentralheizung (1997)
- Holzisolierglasfenster vom Baujahr
- Sicherungskasten mit Kippschaltern und FI-Schalter (2007 erneuert)
- elektrische Rollläden
- 1. OG ohne Aufzug
- Wohnfläche ca. 68m<sup>2</sup>
- schöner Grundriss
- Tageslichtbad mit Dampfdusche
- Einbauküche u. Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer
- große Balkon mit schönem Ausblick und elektrischer Markise
- Abstellraum
- Kfz-Außenstellplatz
- Kellerabteil
- ruhige Sackgassenlage
- Hausgeld 366,00 Euro inkl. Heizung und Rücklagen



## Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1979.

Mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zum großen Balkon, der über einen schönen Ausblick und eine elektrische Markise für angenehmen Sonnenschutz verfügt. Das Schlafzimmer ist schön geschnitten und bietet einen begehbaren Ankleidebereich. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis bereits enthalten ist. Das lichtdurchflutete Tageslichtbadezimmer ist mit einer Dampfdusche versehen. Zusätzlich steht ein Abstellraum, eine eingebaute Garderobe, sowie ein Kellerabteil für weiteren Stauraum zur Verfügung. Der Außenstellplatz rundet das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Großreuth bei Schweinau, in einer ruhigen Sackgassenlage. Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme und familienfreundliche Atmosphäre aus, abseits vom Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage, die sich hervorragend als Kapitalanlage eignet, da sie eine attraktive Mischung aus Wohnqualität und Vermietbarkeit bietet.































# 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



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

