

**90461 Nürnberg**

Modernisierte Wohnung mit 2 Balkonen

**180.000 €**

Kaufpreis

60 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

c.wejda@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m ²
Zimmer	2

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
----------------	------

Zustand

Baujahr	1960
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	180.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

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



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gemütliche Wohnung eines gepflegten Wohnhauses.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in Ihre Wohnung im 4. Stock, die Ihnen bestimmt auf Anhieb wegen der intelligenten Raumaufteilung und den angenehm hellen Räumen gefallen wird.

Die Wohnung verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 60 m² mit folgender Aufteilung:

Eingangsdiele
Tageslichtbad
Wohnzimmer mit Durchgang zum Schlafzimmer
Küche
Schlafzimmer
zwei Abstellräume im Flur
Ost-Balkon
West-Balkon

Die Ausstattung:

massive Bauweise
angenehm helle Räume mit durchdachtem Raumkonzept
Bad, hell gefliest, mit Wanne, Waschbecken und WC
pfiffige Einbauküche mit Geschirrspülmaschine, Herd und Spüle
Gasetagenheizung

Die Wohnung wurde in all den Jahren gehegt und gepflegt sowie instandgehalten.

Folgende Renovierungen und Wertverbesserungen wurden durchgeführt:

2004: Erneuerung der Küche und der entsprechenden Geräte
2014: Erneuerung des Balkongeländers
2014: Erneuerung der Fliesen am kleinen Balkon
2018: Erneuerung der Gasetagenheizung
2025: Erneuerung der Spülmaschine

Somit präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehören jeweils ein eigenes Abteil im Keller und im Dachboden.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2026 leerstehend.

Gute Parkmöglichkeiten bestehen in der Nähe.

Lage

Nürnberg-Süd -
im Stadtteil Hasenbuck -
Ein Domizil mit idealer Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege -

Alles für den täglichen Bedarf -
vom Bäcker und Metzger über Discounter bis zu Ärzten, Kindergarten und Schulen – erreichen Sie in wenigen Minuten bequem zu Fuß.

Zur nächsten Straßenbahn- und Bushaltestelle sind es ca. 2 Gehminuten -



zur U-Bahnstation Hasenbuck sind es ca. 5 Gehminuten -

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 29.01.2018 mit folgenden Angaben: Gas, Endenergiebedarf 123,9 kWh,
Baujahr Gebäude 1960, D







