



**90425 Nürnberg**

3-Zimmer-Wohnung in Thon Schnepfenreuth m. Balkon und TG



**280.000 €**

Kaufpreis

**80,33 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
In Vertretung der **Sparkassen  
Immobilien**  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	80,33 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	280.000 €
Hausgeld	281 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.03.2024
gültig bis	04.03.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1988
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	147,80
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	10.05.2024
Nichtraucher	✓

## Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

2. OG ohne Aufzug  
Südbalkon  
Gas-Zentralheizung  
Parkett und Fliesen  
Tageslichtbad mit Dusche und Wanne  
WC getrennt  
Kippsicherungen und FI-Schalter  
Holzfenster  
Fahrradkeller  
Waschkeller mit eigenem Waschmaschinenanschluß



## Beschreibung

Das 1988 erbaute Mehrfamilienhaus macht einen gepflegten Eindruck, da es von den Eigentümern laufend instandgehalten wurde. Die angebotene Wohnung liegt im 2.OG mit einem schönen Südbalkon.

Die Wohnung ist gepflegt und hat einen schönen Grundriss. Sie verfügt neben dem Schlafzimmer und dem Wohnzimmer über ein weiteres Kinder-/Arbeitszimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon - hier können Sie die Sonne genießen.

Das Tageslichtbad ist zeitlos gestaltet und verfügt über Badewanne und Dusche. Das separate WC sorgt für Privatsphäre in Ihrem Badezimmer.

Der zusätzliche Keller und der Abstellraum in der Wohnung bietet Ihnen allerhand Stauraum und der vorhandene Tiefgaragenstellplatz erspart Ihnen an so manchen Tagen die Parkplatzsuche.

Worauf warten Sie noch? Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Der Nürnberger Stadtteil Schnepfenreuth liegt nordwestlich der Innenstadt und besticht durch seine grüne Umgebung und seine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnhaltestelle ist nicht mal 5 Gehminuten von Ihnen entfernt. Sowohl die Fürther als auch die Erlanger Innenstadt erreichen Sie bequem mit dem Auto in nicht mal 20 Minuten.

Mit einem kleinen Fahrradausflug kommen Sie ebenfalls in 20 Minuten in die Nürnberger Innenstadt. Öffentliche Einrichtungen wie Schule und Kindergarten sowie weitreichende Einkaufsmöglichkeiten runden diese attraktive und citynahe Wohnlage ab.























Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.