



## 90425 Nürnberg

### RMH in Nürnberg Thon



**460.000 €**

Kaufpreis

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**269 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	269 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Loggia	1
Stellplätze	1

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	14.05.2024
Nichtraucher	✓

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

#### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.04.2024
gültig bis	01.04.2034
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	209,53
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

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



## Beschreibung

Das angebotene Reihenmittelhaus wurde 1964 erbaut und befindet sich auf einem schön eingewachsenen Grundstück mit Garten und einer Einzelgarage. Das Haus ist in einem gepflegten aber überwiegend baujahrestypischen Zustand. Die Gas-Zentralheizung wurde 2003 ausgetauscht und die hochwertigen Holzfenster von der Seitz Manufaktur sind ganz frisch letztes Jahr erneuert worden.

Im Erdgeschoß erreichen Sie durch den Flur bequem die Küche, ein Gäste-WC mit Fenster und das geräumige Wohnzimmer mit angeschlossener Terrasse. Von hier aus können Sie direkt in den Garten gehen, der nach Süden ausgerichtet ist, um hier schöne Sonnenstunden zu verbringen.

Im Obergeschoß stehen Ihnen ein großes Schlafzimmer mit eigenem Balkon sowie zwei Kinderzimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche zur Verfügung. Im ausgebauten Dachgeschoß befinden sich zwei weitere Zimmer, die als Büro oder Gästezimmer verwendet werden können.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen genügend Platz um all Ihre Dinge zu verstauen. Die dazugehörige Einzelgarage vervollständigt das Immobilienangebot.

Nach einer liebevollen Sanierung wird das Haus in neuem Glanz erstrahlen und Ihnen ein schönes zu Hause bieten. Neugierig?  
Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

## Lage

Das angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in einer der Top-Adressen Nürnbergs, im Stadtteil Thon. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes, Schulen, Ärzte und Kindergärten sind gut zu erreichen. Auch die Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind nahezu optimal. Für eine hervorragende Naherholung sorgt der Marienbergpark, der in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Auch die Innenstädte der Metropolregion Nürnberg, Fürth und Erlangen sind schnell erreicht. In Ihrer neuen Nachbarschaft befinden sich viele Einfamilienhäuser.  
Trotz der zentralen Lage und des guten Anschlusses an das öffentliche Verkehrsnetz wohnen Sie ruhig und doch mitten in der Stadt.



























# 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.