

# Jung. Modern. Trendig wohnen. Renovierte Wohnung kurzfristig frei, Nürnberg - Werderau



## Die Wohnung:

- Attraktive Wohnung mit idealer Aufteilung
- 2,5 Zimmer mit ca. 57,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche im sehr gepflegten Zustand
- Lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit großem Zugang zum Balkon
- Herrlicher Balkon mit Süd-Ausrichtung und Blick ins Grüne
- Separate Küche mit neuwertiger Einbauküche und hochwertigen Geräten, u.a. Kühl-/Gefrierkombi, Spülmaschine, Cerankochfeld
- Geräumiges Schlafzimmer
- Büro bzw. kleines Kinderzimmer
- Stilvolles Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Diele mit praktischen Stellmöglichkeiten
- 1. Obergeschoss ohne Aufzug
- Kellerabteil sowie Abteil im Dachboden inklusive

## Durchgeführte Renovierungen:

- 2016: Gastherme (Fa. Vaillant)
- 2016: Bad (Marken-Qualität: Villeroy & Boch, Grohe)
- 2016: Einbauküche inkl. Geräte (u.a. Siemens, Bosch)
- 2019: Wohnungstür mit hoher Wärmedämmung & Sicherheitsstufe

## Energetische Werte:

- V, 164,7 kWh, Erdgas, Bj. 1960

## Fazit:

Wer eine attraktive Wohnung mit gutem Zuschnitt sucht, den renovierten Zustand schätzt sowie die Vorzüge der Lage erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

**Verkaufspreis: 230.000,00 €**

Provision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.  
aus dem Kaufpreis

### Angaben zum Objekt:

Nr: A4209  
PLZ: 90441  
Ort: Nürnberg

### Ausstattung

Einbauküche  
Fliesen  
Badewanne

### Daten

Baujahr: 1960  
Anzahl Zimmer: 2.5  
Anzahl Schlafzimmer: 1  
Anzahl Bäder: 1  
Zustand: Renoviert

### Flächen

Wohnfläche: 57.7 m<sup>2</sup>

### Lage

- Perfekte Infrastruktur in Ihrer direkten Umgebung
- 90441 Nürnberg
- Supermärkte (Kaufland, Aldi, Norma) in Lauflage
- S-Bahn-Haltestelle Sandreuth 12 Gehminuten
- Straßenbahn-Haltestelle Dianaplatz 7 Gehminuten
- Kurzer Weg zum Frankenschnellweg, A73 sowie A6
- Spielplätze sowie Grünanlagen laden zum Verweilen ein

### Energieausweis

Energieausweistyp: VERBRAUCH  
Energieverbrauchskennwert: 164,70



Mit Warmwasser: Ja



Lichtdurchfluteter Flair



Sehr gepflegter Zustand



Sonne tanken - Energie sammeln



Ideale Südausrichtung



Ästhetik & Zeckmäßigkeit



Großes Schlafen



Separates Büro



Stilvolles Bad



Geräumige Diele



Renovierte Wohnanlage



Am Frankenschnellweg



Grundriss