

## Verkauf einer 3,5 Zimmer-Maisonette-Wohnung in 90449 Nürnberg in traumhafter Lage



Diese 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt in einer wunderschönen, fast parkähnlichen, gepflegten Wohnanlage, direkt am Faberschloss am Stadtrand von Nürnberg.

Hier wohnt man naturnah und doch zentral. Der Faberpark, der Rednitzgrund oder der Hainberg laden zu ausgiebigen Radeltouren oder Wanderungen ein. Mit fußläufig zu erreichenden, öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man innerhalb von 10 Minuten in die Innenstadt von Nürnberg.

Die wunderschöne Wohnung bietet immer wieder schöne Blicke auf das Faberschloss, hat eine große überdachte Dachterrasse und liegt rückversetzt von der Hauptstraße sehr ruhig im 4. und 5. Obergeschoss des Gebäudekomplexes.

Die beiden Ebenen sind mit einer großzügigen Wendeltreppe verbunden. Die stilvolle Wohnung bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente. Man lebt hier ruhig, mitten in der Metropolregion Nürnberg. Diese zeichnet sich aus durch eine starke Wirtschaftskraft, eine gute Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und durch ein reichhaltiges kulturelles Angebot.

***Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!***

Erste Eindrücke:



**3,5 Zimmer-Maisonette-Whg.**

- Baujahr 1984
- ca. 109 qm
- 4. und 5. Obergeschoss
- Fernwärmeanschluss
- Energieklasse D
- Energieverbrauch 111 kWh/qm
- Schöne Raumaufteilung
- Tolle Lage am Stadtrand v. Nbg.
- Nur wenige Fußminuten zur U-Bahn
- In 10 Minuten ins Zentrum v. Nbg.
- Toller Blick auf's Faberschloss
- Stadt- und naturnah
- Absolute Traumwohnung

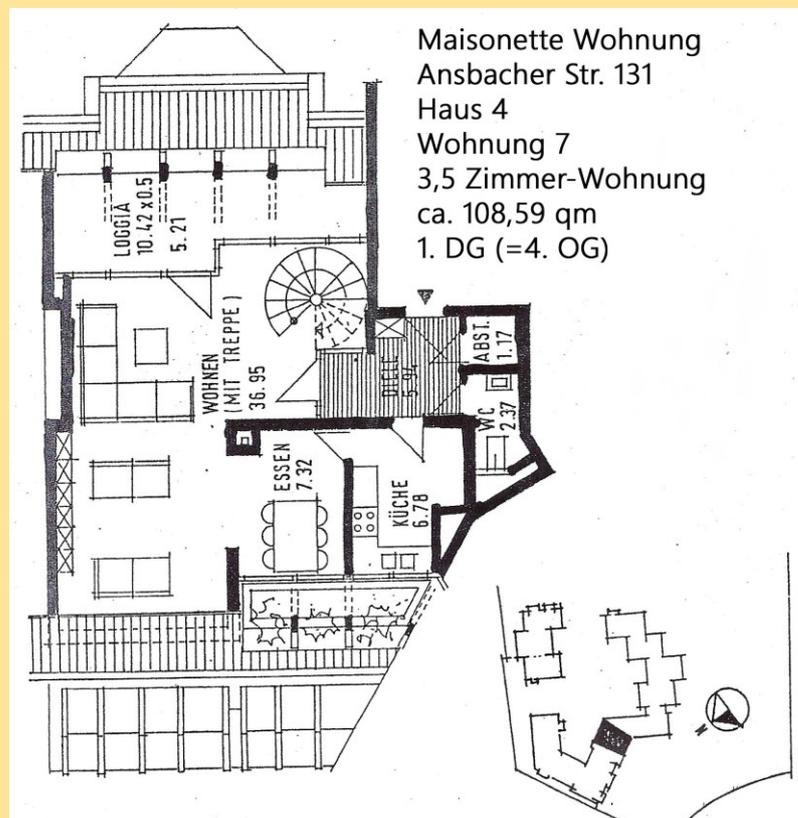


**Verkaufspreis: 360.000,- €**

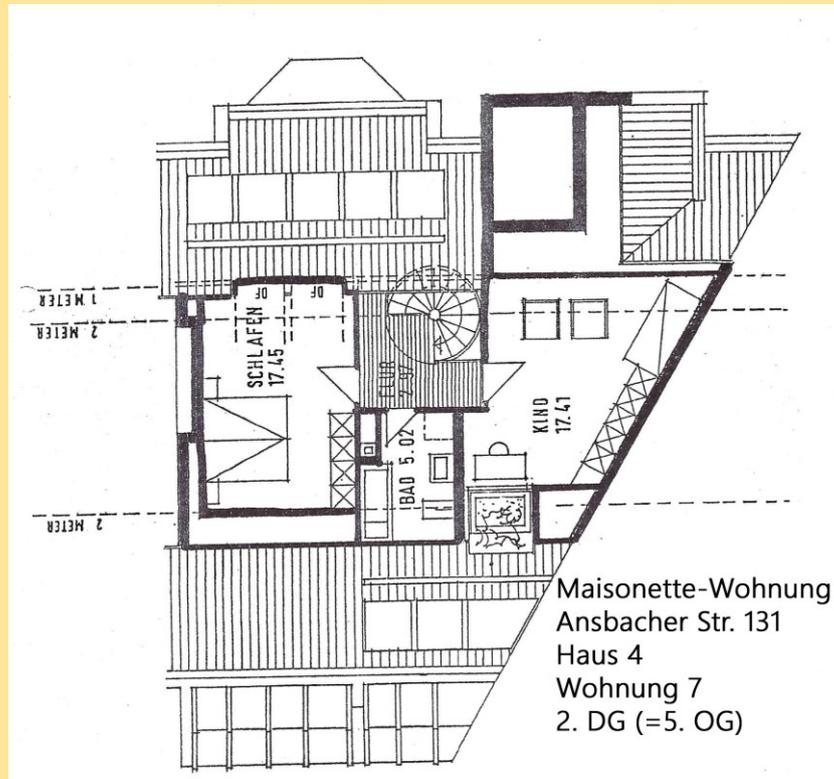
- Gebäudewerte:**
- Baujahr 1984
  - 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung (4. und 5. OG)
  - ca. 109 qm
  - Schöne Raumaufteilung
  - Tolle Stadtrandlage mit Blick auf's Faberschloss
  - Große überdachte Dachterrasse
  - Großzügige Wendeltreppe in die obere Ebene
  - Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil
  - Aufzug
- Energie:**
- Verbrauchsausweis
  - Energieklasse: D
  - Energiebedarf: 111 kWh/qm
  - Warmwasser mit Elektrodurchlauferhitzer
  - Hauptenergieträger: Fernwärme
  - Heizungsart: Zentralheizung
  - Baujahr Wärmeerzeuger: 1984
- Lage:**
- Ansbacher Str. 131, 90449 Nürnberg
  - Traumhafte Lage am Stadtrand von Nürnberg
  - Einkaufsmöglichkeiten (Einzelhandel, Shoppingzentrum REZ, Apotheken), Ärzte, Kita, Kinderhort, Kindergarten, Grundschule und Gymnasium sind hier fußläufig zu erreichen.
  - 8 min zu Fuß zur U-Bahnstation Nbg.-Röthenbach
  - 10 min mit der U-Bahn in die Innenstadt
  - 2 min mit dem Auto auf die Südwesttangente
- Käuferprovision:** Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages wird für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von **3,57 %** (inkl. MwSt.) des Kaufpreises zur Zahlung an den Makler fällig.

**Pläne  
Wohneinheiten:**

Maisonette,  
untere Etage:



Maisonette,  
obere Etage



Sämtliche im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer und sind nicht von mir überprüft worden.

---> Weitere Informationen und Bilder unter [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)