



Manche mögen´s hochoben!  
Coole offene Dachwohnung mit Terrasse!

---

---

## INFORMATIONEN



Wohn-/Nutzfläche  
ca. 70 m<sup>2</sup>

Zimmer  
2 Zimmer

Baujahr  
1957 | Ausbau 1994

Bezug  
frei

Kaufpreis  
€ 230.000,00

Wohngeld/Hausgeld  
€ 245,00

Heizkosten  
direkt an den Versorgungsträger

Energieausweis  
Primärenergiebedarf: 196,5KWh/(m<sup>2</sup>a) | Gas

Rücklagen  
€ 68.875,51

Besichtigung: ausschl. nach Terminabsprache mit unserem Büro  
Vermittlungs-/Nachweisgebühr:

Der Käufer sowie der Verkäufer bezahlen im Fall des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrages je 3,57% inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom Kaufpreis.

Sonstiges:

Das vorstehende Angebot beruht auf den uns erteilten Informationen. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt erstellt, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben ausgeschlossen, mit Ausnahme von vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

---

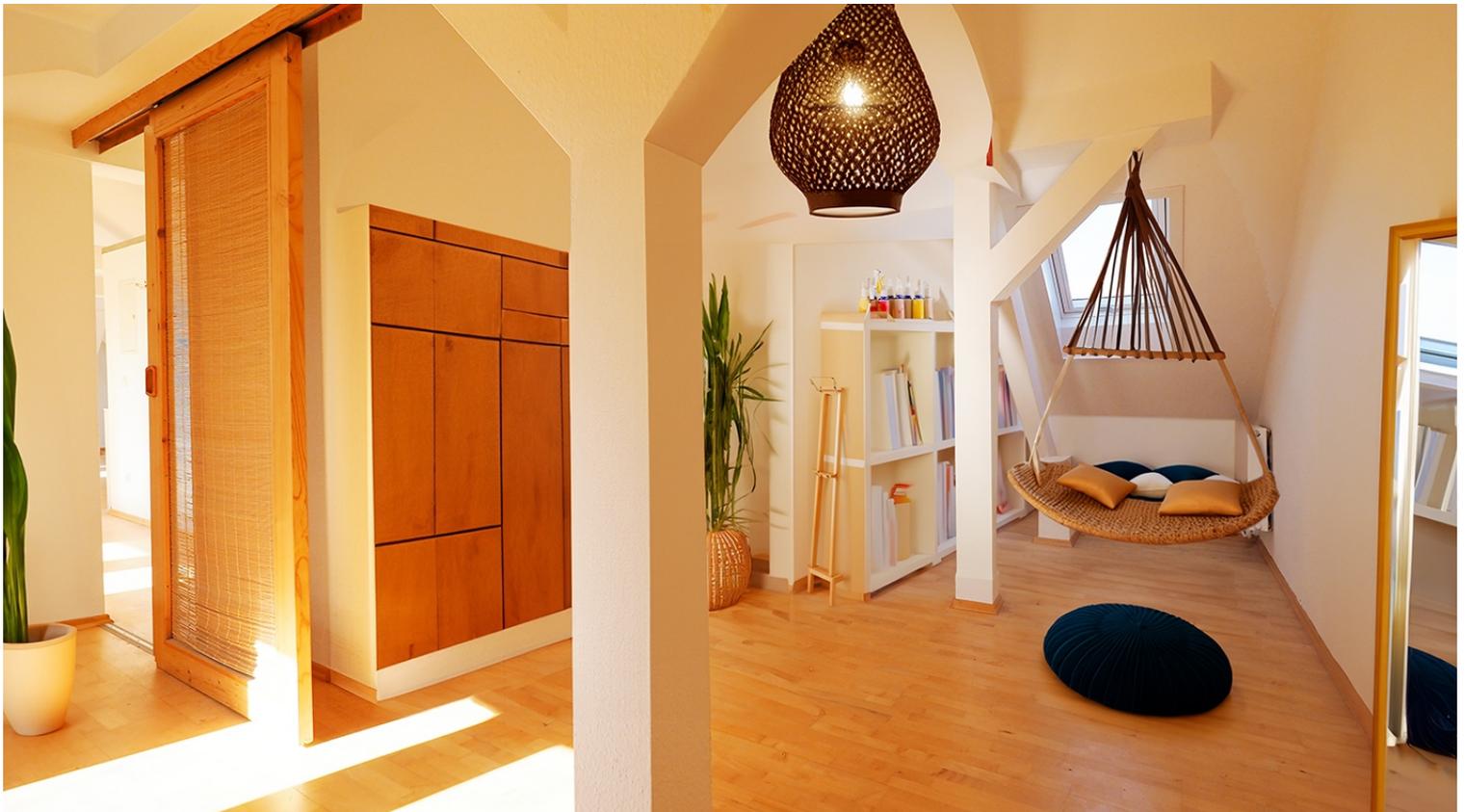
## AUSSTATTUNG



- Mehrfamilienhaus in absolut ruhiger Innenhoflage
- 5. Obergeschoss
- Dachgeschoss Wohnung
- Ausbau 1994
- Offenes Wohnen | Essen | Kochen
- Uneinsehbare Süd-West Dachloggia
- Fertigparkettböden
- Geräumiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster
- 2x Abstellraum
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil gemauert
- Hausmeisterdienst



Schöner Schlafen!



Schönes Ambiente!



Tageslichtbad



Ruhige & grüne Lage!

---

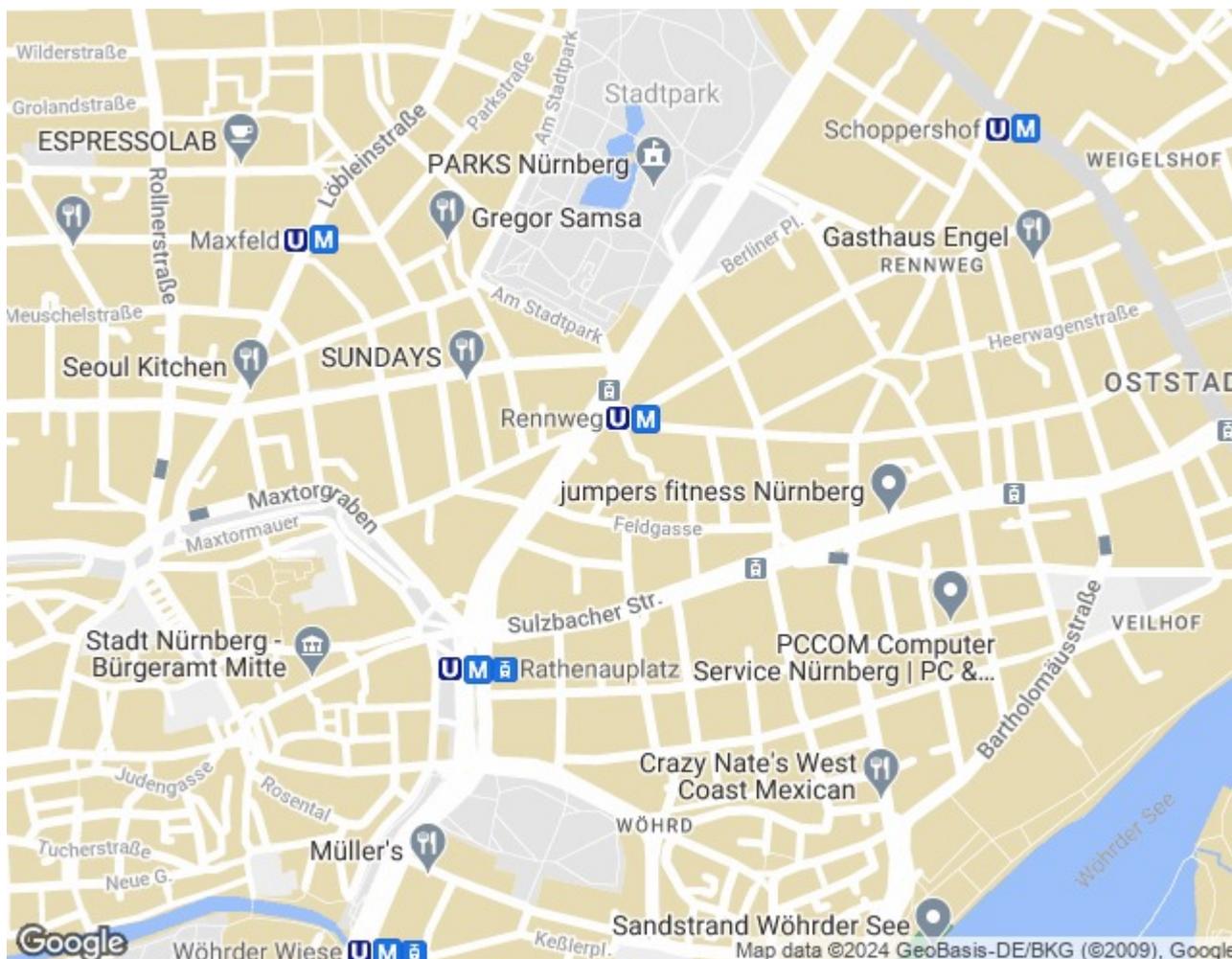
## STADTTEILLEBEN RENNWEG



- An der nordöstliche Altstadt zwischen Rennweg und Wöhrder Wiese
- Alle Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar - Sebalder Höfe, Supermarkt, Bäcker etc.
- Großes Freizeitangebot durch die Innenstadt und die Nähe zum Wöhrder See: Wasserwelten, Joggen, Radeln, Spazieren, Kultur, Shoppen, Fitness, Kino
- Hervorragende Gastronomie in 500m Umkreis
- Beste Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Rathenauplatz

---

## STANDORT



---

### per PKW

Airport Nürnberg: 20 Minuten  
Hauptbahnhof Nürnberg: 9 Minuten  
Innenstadt: 5 Minuten

---

### per ÖPNV

Airport Nürnberg: 10 Minuten | U2  
Hauptbahnhof Nürnberg: 3 Minuten | UBa

---

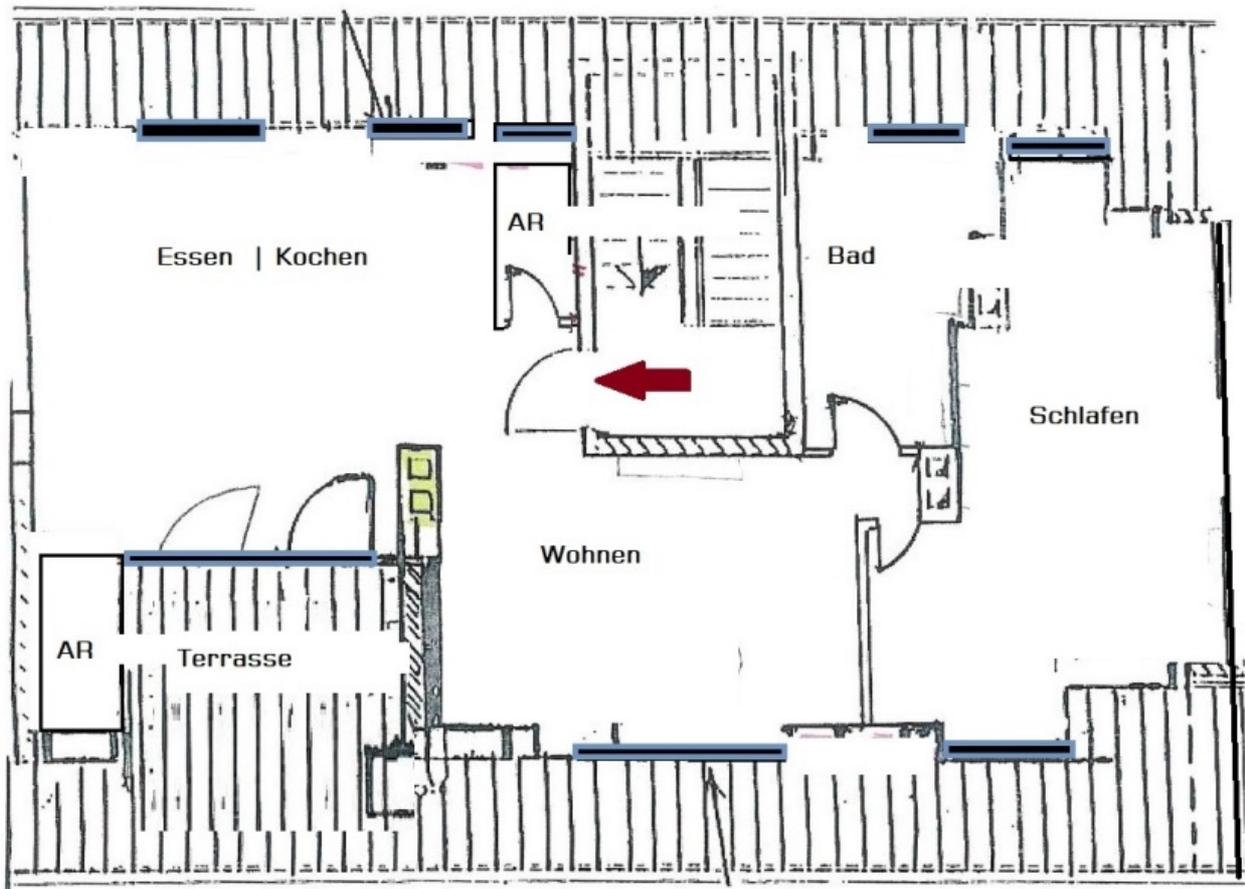
### zu Fuß

Einkaufsmöglichkeiten: 5 Minuten  
Innenstadt: 10 Minuten  
ÖPNV: 5 Minuten | Rathenauplatz

---

# GRUNDRISS 1

illustriert, nicht zur Maßentnahme geeignet



5. Obergeschoss = Dachgeschoss



Sabine Böller



Doris Faltermeier



Anja Gressmann



Astrid Verleger



Constanze Richter

### Das sagen unsere Kunden:

„Wir bedanken uns bei Ihnen und Ihrem gesamten Team für die äußerst kompetente und freundliche Zusammenarbeit. Dank Ihrer Professionalität hat der Verkauf unseres Hauses nur wenige Wochen gedauert.“

Jakob From (Verkäufer aus Dänemark)

"Für jede Lebenssituation die richtige Immobilie! Für jede Immobilie den richtigen Besitzer oder Mieter! Das hat oder findet das Team um Sabine Böller in einzigartiger Weise. Seit vielen Jahren arbeitet dieses Team mit Kompetenz und Charme sehr erfolgreich für mich, ob bei Verkäufen oder Vermietungen - ein aufrichtiges und herzliches Dankeschön!"

Angelika A. (Verkäuferin|Vermieterin)

"Bei Immobilien Böller beginnt das Wohlfühlen noch bevor man die eigentliche Wohnung gefunden hat: freundlich, verbindlich und fachlich völlig sattelfest. Vermittlung nach Maß, echter Benchmark!"

Martin Prangl, Unternehmer aus Graz

