



90461 Nuremberg

Urban wohnen– 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgarage in der Südstadt

OERTER
IMMOBILIEN



880 €

Kaltmiete

76,59 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche | 76,59 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 1 |

Preise & Kosten

| | |
|----------------------|---------|
| Kaltmiete | 880 € |
| Warmmiete | 1.080 € |
| Nebenkosten | 200 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| provisionspflichtig | ✗ |
| Kautionswert | 2640 |



Energieausweis

| | |
|---------------------------|-------------|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 22.05.2019 |
| gültig bis | 22.05.2029 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 2008 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |
| Wertklasse | B |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 56.1 |

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.08.2026

Zustand

Baujahr 2008
Zustand gepflegt



Ausstattung

| | | | |
|----------------------|---|---------------------|----|
| Bad | | Küche | |
| Wanne | ✓ | Einbauküche | ✓ |
| Dusche | ✓ | | |
| Heizungsart | | Bodenbelag | |
| Fernwärme | ✓ | Fliesen | ✓ |
| | | Laminat | ✓ |
| Befuerung | | Fahrstuhl | |
| Fernwärme | ✓ | Personen-Fahrstuhl | ✓ |
| Stellplatzart | | unterkellert | |
| Tief-Garage | ✓ | unterkellert | ja |

Beschreibung zur Ausstattung

3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss auf ca. 76 m² Wohnfläche
 Balkon mit Platz zum Entspannen
 Küche inklusive Einbauküche
 Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und WC
 Aufzug für komfortablen Zugang zur Wohnung
 Laminatboden im Wohnbereich & moderne Fliesen im Badezimmer
 Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 70 € mtl.)
 Eigenes Kellerabteil
 Gemeinschaftlicher Fahrradraum
 Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung
 Fernwärme
 Gegensprechanlage
 Nebenkosten inkl. Heizung und Warmwasser



Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit einem durchdachten Grundriss und angenehmem Wohnkomfort. Auf rund 76 m² erwartet Sie ein Zuhause, das viel Raum zum Wohlfühlen bietet.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein einladender Eindruck: Der gut geschnittene Eingangsbereich verbindet alle Räume harmonisch miteinander und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon – ein schöner Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder den Morgenkaffee im Freien zu genießen.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie funktionale Arbeitsflächen für den Alltag. Große Fensterflächen sorgen in den Wohnräumen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine freundliche und offene Atmosphäre.

Neben dem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung aus Badewanne und separater Dusche – praktisch und zugleich komfortabel für den täglichen Gebrauch.

Ein Aufzug bringt Sie bequem in die Wohnung und unterstreicht den angenehmen Wohnkomfort des Hauses. Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, einen gemeinschaftlichen Fahrradraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der bequemes Parken in zentraler Lage ermöglicht.

Ein Zuhause für alle, die modernes Wohnen, eine praktische Raumaufteilung und die Vorzüge einer urbanen Nürnberger Lage zu schätzen wissen.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich in der beliebten Nürnberger Südstadt im Stadtteil Galgenhof – urban, lebendig und gleichzeitig angenehm wohnlich. Die Sperberstraße überzeugt durch ihre zentrale Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch vielfältige Restaurants, Cafés und kleine Geschäfte prägen das charmante Stadtbild der Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Stationen Frankenstraße und Maffeiplatz sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Von hier aus gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in andere Stadtteile. Über den nahegelegenen Frankenschnellweg sowie die Südwesttangente besteht zudem eine optimale Anbindung an die Autobahnen A3, A6 und A73. Den Nürnberger Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in rund 20 Minuten.

Auch Erholung und Freizeit kommen nicht zu kurz: Der nahegelegene Hummelsteiner Park, Luitpoldhain sowie der Dutzendteich bieten großzügige Grünflächen, Spazierwege und vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Darüber hinaus laden zahlreiche Sport- und Freizeitangebote in der Umgebung zu aktiver Erholung ein.

Die Nähe zu namhaften Arbeitgebern, Bildungseinrichtungen und dem Nürnberger Hauptbahnhof macht die Lage zusätzlich attraktiv – sowohl für Berufspendler als auch für Stadtliebhaber. Die gewachsene Nachbarschaft sowie das urbane Umfeld runden die hohe Wohnqualität dieser gefragten Lage perfekt ab.

Sonstige Angaben



Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de





















