



90461 Nürnberg

Helle Wohnung in Seniorenanlage!



170.000 €

Kaufpreis

47,45 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47,45 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	2,2 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	170.000 €
Hausgeld	241 €
Kaufpreis / qm	3.582,72 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.11.2015
gültig bis	16.11.2025
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1996
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	72,60
Primär-Energieträger	Fernwärme

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	22.10.2025
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1996
letzte Modernisierung	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse



Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1996 und ist mit dem Aufzug bequem erreichbar.

Die Wohnung bietet ein komfortables Wohnen in einer Seniorenanlage. Auf ca. 48 m² finden Sie einen lichtdurchfluteten Wohnbereich, der direkten Zugang zu einer großzügigen Südloggia bietet – ideal, um die Sonne zu genießen. Der offene Übergang zur Küche lässt Ihnen viel Spielraum, um diesen Bereich nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Das Schlafzimmer ist geräumig und ebenfalls mit viel Tageslicht durchflutet. Das barrierefreie Badezimmer überzeugt mit einer begehbaren Dusche sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlich gibt es im Haus Gemeinschaftsräume, die den Komfort und die Lebensqualität weiter steigern. Eine gemeinschaftlich genutzte Gartenanlage bietet Raum für Erholung und Entspannung.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, ebenso stehen eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die in einer sicheren, ruhigen und seniorengerechten Umgebung leben möchten, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten ist. Sie bietet eine komfortable und barrierefreie Wohnsituation, die eine hohe Lebensqualität bei gleichzeitigem Erhalt der Selbstständigkeit ermöglicht.

Die Anlage ist ausschließlich für die Nutzung durch Senioren vorgesehen. Mit seinem durchdachten Konzept und der attraktiven Lage eignet sich die Immobilie ideal sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung.

Überzeugen Sie sich noch heute und vereinbaren Sie einen Termin zur Besichtigung!

Lage

Die Wohnung befindet sich in Gibitzenhof, einem zentral gelegenen und gut angebundenem Stadtteil Nürnbergs.

Gibitzenhof zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus: Eine Straßenbahn- und U-Bahnhaltestelle sowie mehrere Buslinien bieten eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof und ins Stadtzentrum, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkten sowie Restaurants, die den Alltag bequem gestalten. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen wie Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Ebenfalls ist die schnelle Erreichbarkeit des Autobahnanschlusses zur A73 von Vorteil. In Kombination mit der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist der Standort für Stadtbewohner sehr attraktiv.



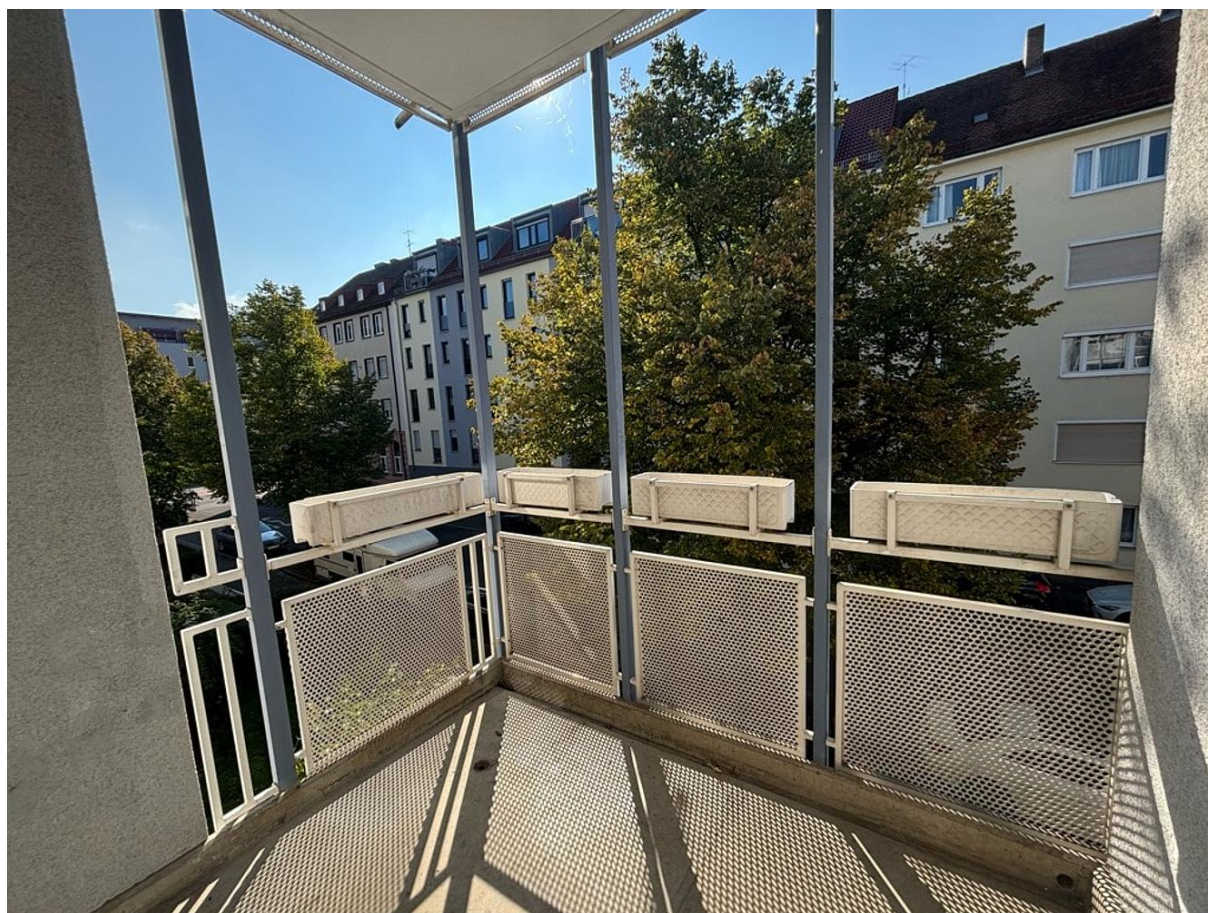
















Exposéplan, nicht maßstäblich



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.