



## 90455 Nürnberg

Großzügig und zeitgemäß!  
Bevorzugtes Wohnen am Stadtrand!



**445.000 €**

Kaufpreis

**102,83 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102,83 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,03 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
Hausgeld	528 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.10.2017
gültig bis	22.10.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1996
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	113,70
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	21.04.2026
Nichtraucher	✓

## Zustand

Baujahr	1996
letzte Modernisierung	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
  
- gepflegte Wohnanlage
- Bj. ca. 1997
- ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer-Wohnung
- 2. OG mit Aufzug
- Einbauküche
- Parkett in allen Wohn-und Schlafräumen
- Tageslichtbad mit Wanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Waschmaschinenstellplatz im Bad
- großzügige Diele
- großzügige Süd-Loggia /Balkon mit ca. 12 m<sup>2</sup>)
- mit elektr. Markise
- Holzisoliertglasfenster (original)
- Zentralheizung
- Warmwasser mit Boiler oder Durchlauferhitzer
- praktisches + großes Kellerabteil m. Strom + Licht
- TG-Stellplatz ebenerdig



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr ca. 1997 und verbindet Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohngefühl auf ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist bequem über den Aufzug erreichbar – ideal für einen sorgenfreien Alltag.

Beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die sofort ein Gefühl von Weite und Offenheit vermittelt. Die hellen Wohn- und Schlafräume mit hochwertigem Parkettboden schaffen eine warme, einladende Atmosphäre, in der Sie sich rundum wohlfühlen können. Die Einbauküche bietet ausreichend Platz für gemütliche Kochabende und gemeinsame Mahlzeiten.

Für entspannte Momente sorgt das Tageslichtbad mit Wanne, während das separate Gäste-WC mit Dusche zusätzlichen Komfort bietet. Praktisch: Der Waschmaschinenstellplatz befindet sich direkt im Bad.

Ein absolutes Highlight ist die sonnenverwöhnte Süd-Loggia/Balkon von ca. 12 m<sup>2</sup> mit elektrischer Markise – perfekt für entspannte Stunden im Freien, zum Frühstück in der Morgensonne oder für laue Sommerabende. Die originalen Holz-Isolierglasfenster sorgen für Ruhe und angenehmes Raumklima.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, das Warmwasser erfolgt über Boiler oder Durchlauferhitzer. Ein großes Kellerabteil mit Stromanschluss und Licht bietet zusätzlichen Stauraum, und ein ebenerdiger TG-Stellplatz rundet das komfortable Paket ab.

Die Lage im begehrten Stadtteil Worzeldorf verbindet ruhiges Wohnen mit allen Vorteilen der Stadt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar, während grüne Flächen und Parks in unmittelbarer Nähe zur Entspannung einladen.

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die komfortables Wohnen, praktische Funktionalität und sonnige Lebensqualität suchen – ein Zuhause, in dem man gerne ankommt und sich sofort wohlfühlt.

## Lage

Die Immobilie liegt im begehrten Nürnberger Stadtteil Worzeldorf. Der Ortsteil zeichnet sich durch seine ruhige, grüne und familienfreundliche Wohnstruktur aus, die von Einfamilienhäusern, gepflegten Wohnanlagen und weitläufigen Gartenflächen geprägt ist.

Trotz der ruhigen Lage profitieren die Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Für Freizeitaktivitäten bieten die Umgebung und nahegelegene Grünflächen sowie Sportvereine vielfältige Möglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel; Bus- und Straßenbahnlinien verbinden Worzeldorf direkt mit der Nürnberger Innenstadt. Gleichzeitig ist die Lage verkehrsgünstig: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsadern sowie die Autobahnen sind umliegende Städte und Regionen schnell erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diese Adresse besonders attraktiv für Familien und alle, die ein entspanntes, dennoch gut angebundenes Wohnen suchen.



















# 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.