



## 90461 Nürnberg

# Nibelungenviertel: Moderne DG-Wohnung (BJ 2003) im charmanten Altbau



**298.000 €**

Kaufpreis

**70,19 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Linda Karoutas

Tel.: 0911 51799903

lk@immonuernberg.de



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70,19 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Logia	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.05.2014
gültig bis	14.05.2024
Baujahr (Haus)	1909
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	162.3
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	3,20 % (inkl.)

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1909
letzte Modernisierung	2023
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
möbliert	voll möbliert
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
-------	---

### Bad

Fenster	✓
Dusche	✓
Wanne	✓

### Bodenbelag

Laminat	✓
Fliesen	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss (ohne Aufzug) und ist die einzige Einheit auf dieser Etage – ein echtes Plus an Privatsphäre. Der Grundriss ist klar und funktional: Das Herzstück ist der helle Wohn- und Essbereich mit hohen Decken, charmanten Dachschrägen und Dachbalken. Auf der nach Osten ausgerichteten Loggia genießen Sie (oder Ihr Mieter) morgens die Sonne bei einer Tasse Kaffee.

Neben dem Wohnbereich gibt es eine separate Küche, ein geräumiges Schlafzimmer als ruhigen Rückzugsort sowie ein drittes Zimmer, das flexibel als Homeoffice und Gästezimmer genutzt werden kann.&nbsp;

Weitere Details zur Wohnung:

- Gas-Etagenheizung
- ca. 70,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 88,54m<sup>2</sup> Grundfläche)
- Loggia nach Osten
- Laminat und Fliesen (in Küche und Bad)
- separate Küche mit Einbauküche (teilw. neue Elektrogeräte)
- alle Räume modern und hochwertig möbliert (u. a. große Couch, Smart-TV, Essplatz, Doppel- und Gästebett, Schränke)
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Waschtrockner
- praktischer Abstellraum
- Kellerabteil
- neuer Energieausweis ist in Bearbeitung

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und wurde 2023 gezielt aufgewertet: u. a. mit einem neuen Fußboden in den Wohnräumen, einer neuen Duschkabine sowie Badewanne, zudem



wurden Türen, Decken und Wände aufgearbeitet. Gleichzeitig erhielt die Wohnung eine neue Möblierung – ideal für den sofortigen Einzug oder eine direkte Vermietung.



## Beschreibung

---

Diese Eigentumswohnung vereint urbanes Wohnen mit Rückzug über den Dächern der Stadt. In Glockenhof, eingebettet ins schöne Nibelungenviertel, profitieren Sie von kurzen Wegen zum Hauptbahnhof, zur Wöhrder Wiese und in die Innenstadt. Die Wohnung wurde 2003 neu ausgebaut, ist sofort bezugsfrei und voll möbliert – ideal für Singles oder Paare als erste eigene vier Wände oder für Kapitalanleger, die auf eine möblierte Vermietung in gefragter Lage setzen.

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Glockenhof, eingebettet ins beliebte Nibelungenviertel – zentrumsnah, lebendig und bestens angebunden. Die Tram-Haltestelle Holzgartenstraße (Linie 8) liegt nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie in ca. 7 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof und damit direkt in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants finden sich im direkten Umfeld. Für Erholung im Grünen sorgen die Wöhrder Wiese sowie der Luitpoldhain und der Dutzendteich, die bequem mit dem Rad erreichbar sind. Eine Lage, die urbanes Leben und Freizeit perfekt verbindet.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!



























## Kapitalanlage- Check

Das erste Mal eine Wohnung kaufen?  
So finden Sie die richtige  
Kapitalanlage.



Jetzt anfordern  
unter:

[www.immonuernberg.de/guide](http://www.immonuernberg.de/guide)



## Checkliste für *Ihre Besichtigung*

Bestens vorbereitet und stressfrei in  
die nächste Wohnungsbesichtigung.



Download unter:

[www.immonuernberg.de/besichtigung](http://www.immonuernberg.de/besichtigung)



## Kontaktieren *Sie uns!*



Linda Karoutas



lk@immonuernberg.de



0911 / 51799903



[www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)



Lindengasse 3  
90419 Nürnberg

