



## 90441 Nürnberg

Helle 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss in zentraler Lage von Nürnberg-Werderau!



**239.000 €**

Kaufpreis

**82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

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	82 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.04.2018
gültig bis	17.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1963
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	124,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

### Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Hausgeld	304 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	07.05.2026

### Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuерung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Fahrstuhl

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
  
- Bad und WC getrennt
- Fenster: Mix aus modernen Kunststoff (in Schlafräumen)- und Holzisofenstern
  
- Kellerabteil
- Personenaufzug
- Zwei Balkone
- Einzelgarage
- Abstellraum



## Beschreibung

Diese ca. 82 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962.

Die Anlage mit 32 Wohneinheiten ist gut instand gehalten und bietet Dank des Personenaufzugs einen schwellenfreien Zugang bis zur Etage. Der virtuelle Rundgang führt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ohne Durchgangszimmer auskommt. Die zentrale Diele bildet den Ankunftspunkt und beherbergt eine praktische Abstellkammer für zusätzliche Staufläche.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das direkt an den Hauptbalkon grenzt. Dieser Balkon erstreckt sich vorteilhaft über die gesamte Breite bis zur separaten Küche.

Ein Highlight für mehr Privatsphäre ist der zweite Balkon, der exklusiv von einem der Schlafzimmer aus zugänglich ist.

Die Belichtung der Räume ist durchwegs gut, was ein angenehmes Wohngefühl schafft. Während das kürzlich modernisierte Badezimmer bereits optisch aktualisiert wurde, bieten die restlichen Räumlichkeiten Raum für eine individuelle Gestaltung. In den Schlafbereichen sind bereits moderne Kunststoffisoliertglasfenster verbaut. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Fernwärme-Zentralheizung. Hier erwerben Sie eine solide Immobilie mit großem Gestaltungspotenzial in einem gewachsenen Viertel.

Abgerundet wird dieses lukrative Immobilienangebot durch die dazugehörige Einzelgarage im unweit entfernten Garagenhof!

## Lage

Die Immobilie liegt im beliebten Nürnberger Stadtteil Werderau, in direkter Schlagdistanz zum Dianaplatz. Diese Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende urbane Infrastruktur aus: Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Schritten erreichbar, was eine exzellente Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof garantiert. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Laufweite. Die Nähe zum Frankenschnellweg bietet zudem eine perfekte Anbindung für Autofahrer in alle Richtungen der Metropolregion.























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.