



## 90439 Nürnberg

# 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Aufzug in Nürnberg - St. Leonhard



**229.000 €**

Kaufpreis

**70 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	30.04.2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	229.000 €
Hausgeld	230 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.10.2018
gültig bis	10.10.2028
Baujahr (Haus)	1971
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	142,80
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



## Zustand

Baujahr	1971
letzte Modernisierung	2014
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- Ölzentralheizung 1992
- Kunststoff-Isolierglas- Fenster, Bj. 1990
- Aufzug (zur Zwischenebene)
- Badezimmer renoviert in 2014 mit Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Küche mit Küchenecke
- Abstellraum
- Balkon
- Kellerabteil
- Hausgeld inkl. Heizung und Rücklagen aktuell 230 Euro



## Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1971 erbauten Mehrfamilienhauses, im belebten Stadtteil Nürnberg - St. Leonhard. Sie ist bequem über den vorhandenen Aufzug (zum Halbgeschoss) oder das gepflegte Treppenhaus erreichbar.

Beim Betreten gelangen Sie in die zentrale Diele, von dieser aus gelangen Sie zu allen Zimmern der Wohnung. Das Wohnzimmer bietet durch seine Fensterfront helle Lichtverhältnisse und Zugang zu dem Balkon. Die beiden weiteren Zimmer eignen sich als Schlafzimmer und Esszimmer, Büro oder Kinderzimmer und verfügen ebenfalls über Tageslichtfenster mit Rollläden.

Die Küche ist separat und lässt sich nach Ihren Wünschen ausstatten. Das Badezimmer wurde 2014 renoviert und ist mit einer Dusche sowie einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet. Ein Abstellraum ergänzt die Raumaufteilung und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Balkone des Hauses werden voraussichtlich 2027 saniert; die anfallenden Kosten werden über eine Sonderumlage auf die Eigentümer verteilt. Ein Kellerabteil bietet weiteren Stauraum, und optional kann ein Tiefgaragenstellplatz für ca. 45 Euro monatlich angemietet werden.

Mit ihrem durchdachten und praktischen Grundriss bietet die Wohnung ein komfortables Zuhause.

## Lage

Diese Etagenwohnung befindet sich in einer städtischen Umgebung im weiteren Innenstadtgürtel im Westen von Nürnberg, ungefähr 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Immobilie bietet ein lebendiges Flair und ist von verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkten, Bäckereien und Drogeriemärkten, umgeben. Rund um die Wohnung finden Sie auch verschiedene Bildungseinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, sowie medizinische Einrichtungen, wie Arztpraxen und Apotheken. Die nächstgelegenen Verkehrsanbindungen, wie U-Bahn-Station und Bushaltestelle befinden sich fast direkt vor der Haustür und bieten eine gute Verbindung zum Rest der Stadt. In der Nähe der Wohnung befinden sich auch verschiedene Freizeiteinrichtungen, wie Parks, Kunstzentren und Fitnessstudios, die für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sorgen.

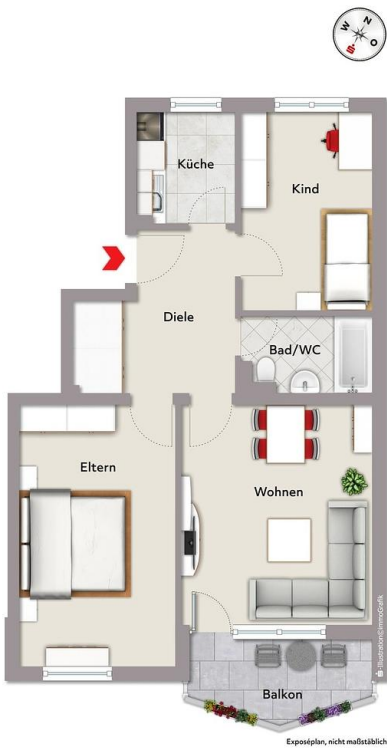














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.