



90491 Nürnberg

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 2. OG mit 2 Loggien – Ruhig und grün in Nürnberg-Schoppershof



290.000 €

Kaufpreis

77 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche | 77 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Loggia | 1 |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis | 290.000 € |
| Nebenkosten | 255,41 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |
| Courtage-Hinweis | 3,57 % (schließt |



Energieausweis

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 14.12.2018 |
| gültig bis | 13.12.2028 |
| Baujahr (Haus) | 1958 |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 131,6 kWh/(m ² a) |
| Primär-Energieträger | Öl |

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Baujahr 1958



Ausstattung

Bad

| | |
|---------|---|
| Wanne | ✓ |
| Fenster | ✓ |

Befeuuerung

| | |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Bodenbelag

| | |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

Beschreibung zur Ausstattung

- Echtholz-Parkettböden von 2006
- Zwei Loggien
- Badezimmer mit Duschbadewanne
- Waschmaschinenanschlüsse
- Vollausgestattete Einbauküche (Baujahr 1990)
- Elektrik in den Räumen neu verlegt
- Kunststoffisoliertglasfenster von 1999
- Öl-Zentralheizung, Brennwertkessel von 2020/2021
- Keller- und Dachbodenabteil
- Fahrradabstellplatz und -keller
- Fassade: 2017 renoviert



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine liebevoll und sorgfältig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung ist bezugsfrei und steht sofort zur Verfügung. In den letzten Jahren wurde die Wohnung mit viel Hingabe und durchdachtem Design aufgewertet und bietet Ihnen eine außergewöhnliche Wohnqualität, bei der keine großen Kompromisse nötig sind.

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Einrichtungswünsche. Durch die großen Fenster und den Zugang zur Loggia erstrahlt der Raum in einem angenehmen, natürlichen Licht und gewährt eine wunderschöne Aussicht auf die grüne Nachbarschaft.

Das Schlafzimmer bietet mehr als genug Platz für ein Bett und einen Schrank – der helle Raum ist flexibel gestaltbar und sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Zudem verbindet ein Durchgang das Schlafzimmer mit dem Wohnzimmer, was den Raum ideal für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten macht. Auch hier erwartet Sie ein schöner Ausblick.

Das zweite Schlafzimmer besticht durch eine große Fensterfront und eine eigene Loggia, die für zusätzlichen Charme sorgt. Trotz der Ausrichtung zur Straße hin, verspricht der Raum viel Ruhe und Komfort, sodass er sich hervorragend als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignet.

Das Badezimmer wurde praktisch und modern gestaltet. Es erwartet Sie eine Duschbadewanne, ein Waschbecken mit zusätzlicher Ablagefläche sowie ein WC. Besonders hervorzuheben sind die zwei Waschmaschinenanschlüsse, einer davon sogar für ein Bidet geeignet, was zusätzlichen Komfort bietet. Dieses in Design & allem zugehörige Bidet ist originalverpackt vorhanden und montagefertig im Dachbodenabteil dieser Wohnung zwischengelagert.

Die voll ausgestattete Küche überzeugt mit viel Arbeitsfläche und ausreichend Platz für diverse Küchengeräte. Ein raumhohes Fenster sorgt für angenehme Belichtung, und ein kleiner Küchentisch rundet das Bild perfekt ab.

Zur Wohnung gehören ein Dachboden- sowie ein Kellerabteil. Außerdem stehen Ihnen ein Fahrradkeller und gemeinschaftlich genutzte Gartenflächen zur Verfügung.

Das Anwesen wird durch regelmäßige Investitionen, wie beispielsweise die Errichtung eines neuen Mülltonnenstellplatzes sowie eines modernen Fahrradabstellplatzes, stets in einem sehr guten Zustand gehalten und präsentiert sich insgesamt äußerst gepflegt. So wurde unter anderem auch die Fassade im Jahr 2017 renoviert.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Nürnberger Stadtteil Schoppershof, der sich durch seine angenehme Mischung aus urbaner Anbindung und grüner Umgebung auszeichnet. Hier genießen Sie eine ausgezeichnete Nahversorgung und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die Lage bietet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahnstation „Nordostbahnhof“ sowie mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus haben Sie schnellen Zugang zur Bundesstraße 2, die Sie direkt zur A3 führt und somit eine hervorragende Verbindung in alle Richtungen bietet.

Auch im unmittelbaren Umfeld lässt es sich bestens leben: Das Einkaufszentrum „MERCADO“ ist fußläufig erreichbar, und zahlreiche weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf – darunter eine Apotheke und ein Bäcker direkt an der nächsten Straßenecke – sorgen für komfortable Versorgung. In der Umgebung finden Sie zudem das örtliche Krankenhaus, Schulen (von Grund- bis Sekundarstufe) sowie ein Schwimmbad, das zu sportlichen Aktivitäten und Erholung einlädt.

Sonstige Angaben

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Blick ins Grüne – Nürnberg-Schoppershof
Diese sofort bezugsfreie und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt



durch ihren durchdachten Grundriss und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia bietet einen herrlichen Blick ins Grüne – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer – eines davon ebenfalls mit eigener Loggia – bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsort.

Die moderne Küche ist funktional und stilvoll zugleich. Das Badezimmer ist mit einer Duschbadewanne sowie zwei Anschlüssen für Waschmaschinen besonders praktisch ausgestattet.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil, ein Dachbodenabteil sowie ein separater Fahrradraum. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten lädt zum Verweilen im Freien ein.

Top gepflegt und sofort verfügbar – ideal für einen stressfreien Einzug.

Lassen Sie sich dieses schöne Zuhause nicht entgehen!









