



90491 Nürnberg

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in traumhafter Lage

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in traumhafter Lage

291.500 €

Kaufpreis

73 m²

Wohnfläche

73 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m²
Gesamtfläche	73 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	291.500 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.05.2018
gültig bis	05.05.2028
Baujahr (Haus)	1971
Primär-Energieträger	Öl
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	163,1



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---



Beschreibung

Wohnen im Grünen – stilvoll und komfortabel

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Erlenstegen – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

Das Herzstück der Wohnung ist der helle und geräumige Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon, der mit seinem herrlichen Blick ins Grüne zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die gepflegte Wohnanlage überzeugt durch ihre ruhige, parkähnliche Umgebung und ein angenehmes Wohnambiente. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und eine hervorragende Infrastruktur auf ideale Weise. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Highlights der Wohnung:

- Großzügige 2-Zimmer-Wohnung
- Bevorzugte Wohnlage in Nürnberg-Erlenstegen
- Heller, geräumiger Wohn- und Essbereich
- Sonniger Südbalkon mit schönem Blick ins Grüne
- Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nürnberger Innenstadt

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen, eine ruhige Umgebung und eine der schönsten Wohnlagen Nürnbergs legen.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen. Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Erlenstegen ist ein begehrter Stadtteil im Nordosten Nürnbergs und zählt zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung, eine hochwertige Wohnbebauung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Die Nähe zur Nürnberger Altstadt, zum Stadtpark und zum Naherholungsgebiet am Pegnitztal verbindet urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die S-Bahn-Station Nürnberg-Erlenstegen sowie mehrere Buslinien besteht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Mit dem Pkw sind die Bundesstraßen B2 und B14 sowie die Autobahnen A3 und A9 in kurzer Zeit erreichbar, wodurch auch der Flughafen Nürnberg und das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden sind.



Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Darüber hinaus bietet der Stadtteil eine vielfältige Gastronomie sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die umliegenden Grünflächen, die Pegnitzauen und der nahe gelegene Reichswald laden zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Freizeitaktivitäten ein.

Insgesamt überzeugt Erlenstegen durch seine Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Nürnberger Innenstadt. Diese Faktoren machen den Stadtteil zu einer der attraktivsten Wohnlagen Nürnbergs.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in traumhafter Lage



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de







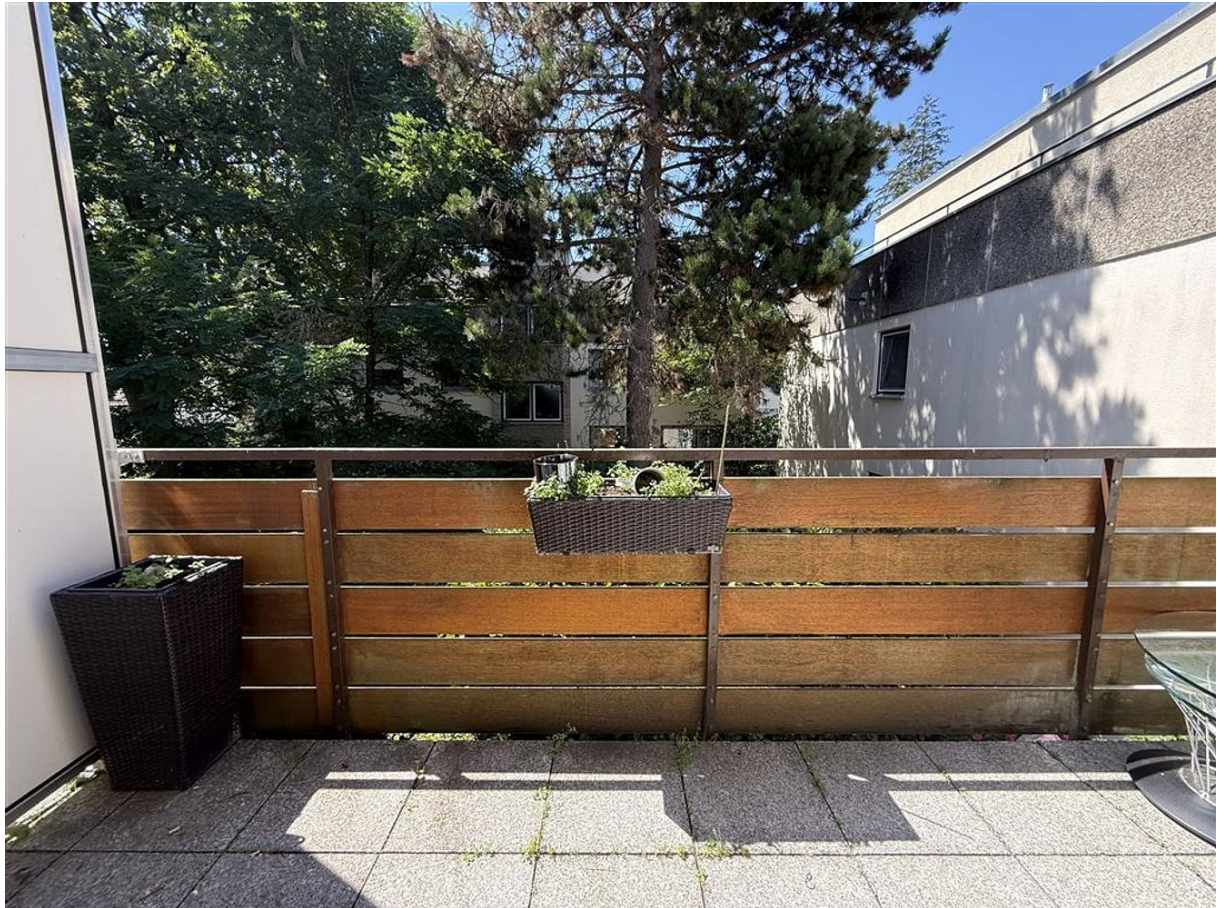














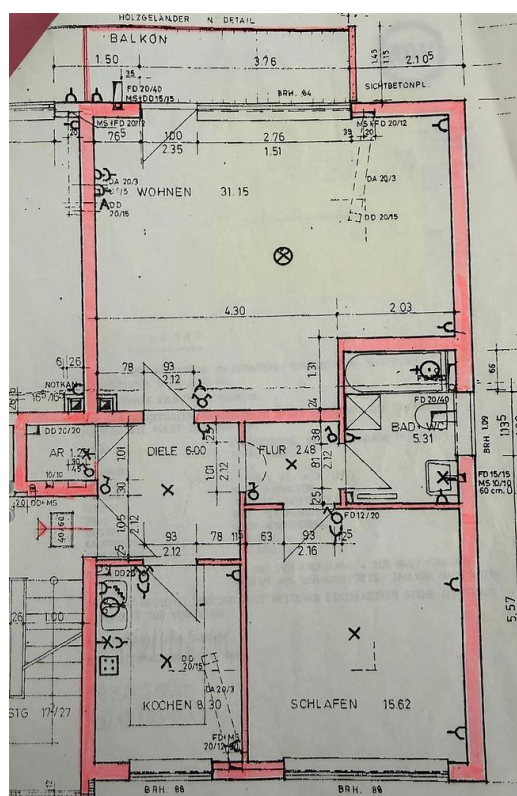














Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

