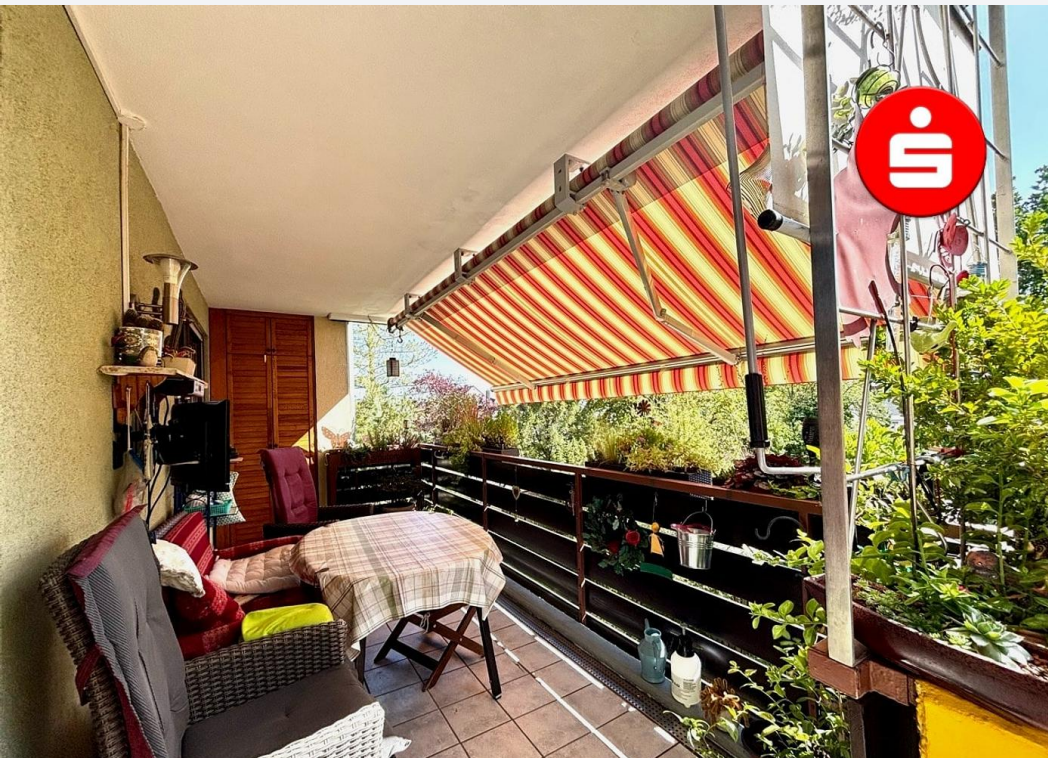




90469 Nürnberg

3-Zi-Whg. mit herrlichem Balkon in Nbg. Gartenstadt!



299.000 €

Kaufpreis

79 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2027
Ab-Datum	01.02.2027

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.12.2017
gültig bis	03.12.2027
Baujahr (Haus)	1977
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	113,00



Zustand

Baujahr	1977
letzte Modernisierung	2018
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
-------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Baujahr ca. 1977
- 1. OG links
- ca. 79 m²
- schöner Grundriss
- Elektrik teilweise erneuert inkl. FI
- Dreifach verglaste Fenster (2023)
- Fliegengitter an einigen Fenstern
- Elektrische Rollos
- Öl-Zentralheizung (1982)
- keine EBK
- Bad mit separatem WC 2015
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Carport-Stellplatz (vor der Tür)
- Innentüren & Eingangstür (Sicherheitstür) 2018
- ruhige Lage
- großer Balkon
- frei ab Feb. 2027



Beschreibung

Diese hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Etagenwohnung kombiniert den Charme eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1977 mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit ca. 79 m² Wohnfläche bietet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung, die sich perfekt für Paare, kleine Familien oder das Arbeiten im Home-Office eignet. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, da sie 2017 umfassend modernisiert wurde. Erst im Jahr 2023 wurden zudem alle Fenster komplett ausgetauscht.

Gleich beim Betreten über den Flur zeigt sich die funktionale Seite der Wohnung: Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die angrenzende Küche wird ohne Einbauküche übergeben und bietet Ihnen somit die Freiheit, Ihre ganz persönliche Traumküche nach eigenen Wünschen zu gestalten.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den besonders großen Balkon. Dank der elektrischen Markise genießen Sie hier auch an heißen Sommertagen schattigen Komfort und entspannte Stunden im Freien. Zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer eignen sich ideal als geräumiges Schlafzimmer, Kinderzimmer oder ruhiger Arbeitsbereich.

Ein eigenes Kellerabteil für praktischen Stauraum sowie ein geschützter Carport-Stellplatz, der die tägliche Parkplatzsuche erübrigt, runden dieses attraktive Gesamtpaket ab. Die Wohnung ist ab Februar 2027 verfügbar.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Nürnberger Gartenstadt, einem der grünsten und traditionsreichsten Stadtteile im Süden Nürnbergs. Die Umgebung zeichnet sich durch eine charmante, familienfreundliche Siedlungsstruktur und viel alten Baumbestand aus.

Infrastruktur und Nahversorgung sind hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte und Schulen sind im Stadtteil bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch die Anbindung überzeugt: Über nahegelegene Bus- und Tramlinien gelangt man schnell in die Nürnberger Innenstadt. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Südwesttangente und der Autobahn A73, die eine optimale Anbindung an die gesamte Metropolregion bieten.

Ein besonderes Highlight für die Freizeit ist die unmittelbare Nähe zum historischen Ludwig-Donau-Main-Kanal. Die idyllischen Uferwege und die markante Historische Brücke am alten Kanal liegen praktisch vor der Haustür und laden zu entspannten Spaziergängen oder Fahrradtouren im Grünen ein. Insgesamt eine ideale Lage, die ruhiges Wohnen perfekt mit urbaner Lebensqualität verbindet













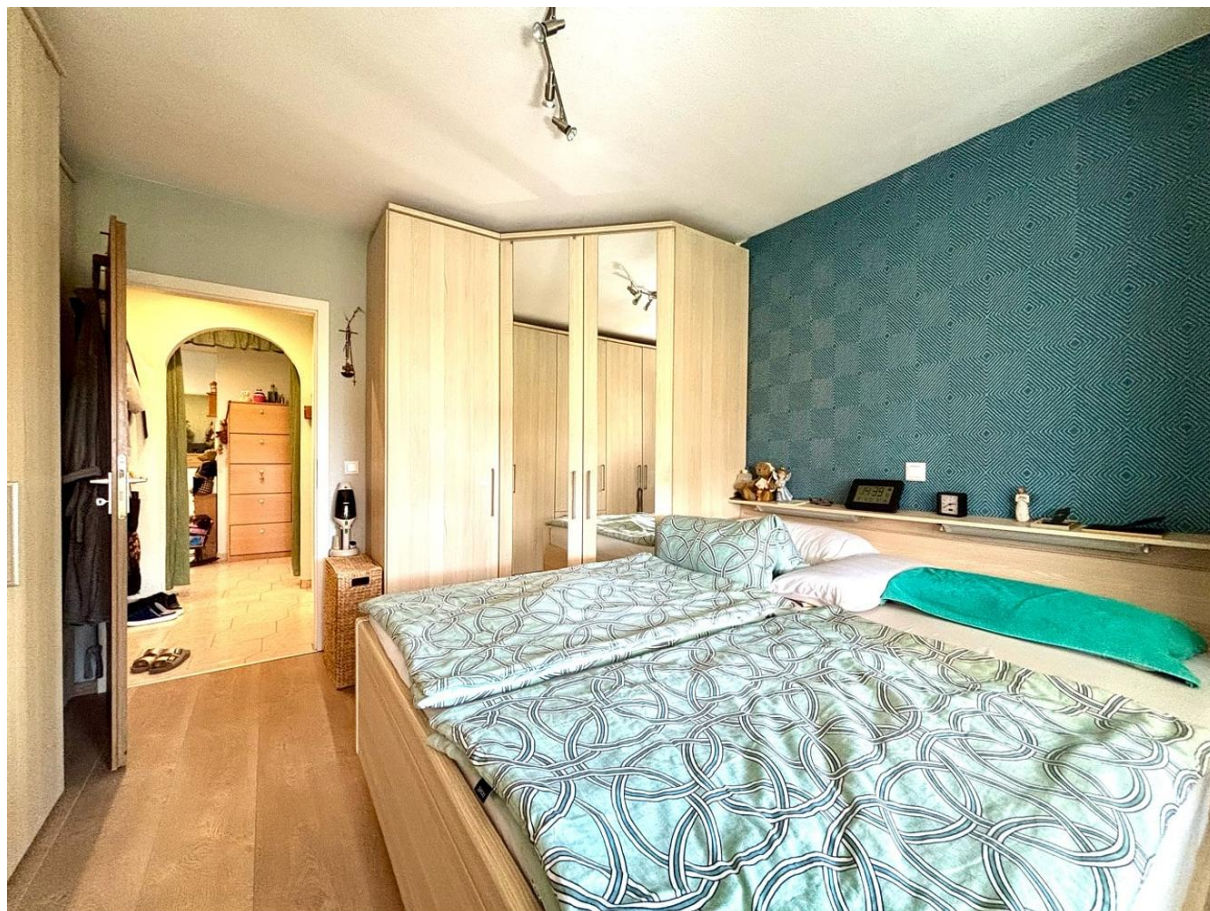










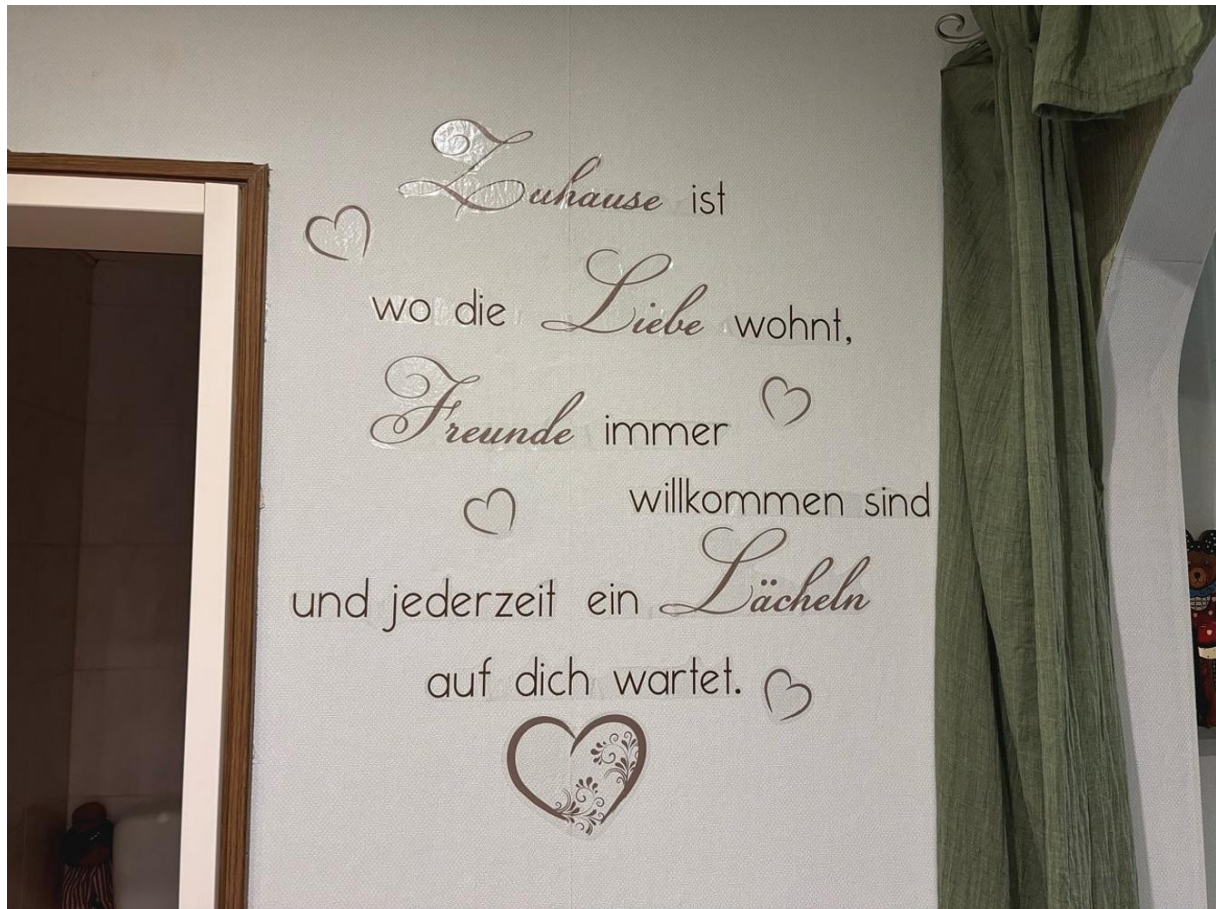














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.