



## 90449 Neuröthenbach, Nürnberg

Moderne Maisonette-Wohnung auf zwei Etagen mit zwei Eingängen – stilvoll und großzügig!



**400.000 €**

Kaufpreis

**118 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer

 **IMMOPPOINT  
BAYERN GMBH**

**Ihr Ansprechpartner**

**Immopoint Bayern GmbH**

Tel.: 091894142510

b.schermer@immopointbayern.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	400.000 €
Heizkosten enthalten	✗
Hausgeld	470 €
provisionspflichtig	✓

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1973
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Zustand	gepflegt
Alter	Altbau
Erschliessung	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Kunststoff ✓

Laminat ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓



## Beschreibung

### Objektbeschreibung

Großzügige Maisonettewohnung – zwei Einheiten zu einer verbunden – modernisiert, mit Balkon und optionaler Tiefgarage!

Diese moderne Maisonettewohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. und 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Sinbronner Str. in Nürnberg.

Ursprünglich waren es zwei separate Wohnungen, die geschmackvoll zusammengeführt wurden – zwei Hauseingänge sind weiterhin vorhanden.

Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Im unteren Bereich befindet sich ein Eltern-Schlafzimmer, ein stilvolles Tageslichtbad mit großer Walk-in-Dusche, ein separates WC, ein Essbereich mit offener Einbauküche (inkl. moderner Geräte) sowie ein Einbauschrank im Flur.

Über einen offenen Durchbruch gelangt man in die obere Ebene, wo sich ein gemütliches Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, ein weiteres großes Badezimmer mit Badewanne und Technik-Toilette sowie ein Hauswirtschaftsraum (ehemalige Küche mit Anschlüssen) befinden. Zusätzlich steht ein Balkon zur Verfügung.

Zwei Kellerräume wurden zu einem großen Abteil zusammengelegt. Ein Waschmaschinenanschluss ist sowohl im Hauswirtschaftsraum als auch im Gemeinschaftswaschraum vorhanden. Eine abschließbare Tiefgarage kann optional erworben werden.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand – inklusive neuer Fenster, modernisierter Bäder, teilgedämmter Fassade, saniertem Flachdach und Fernwärme-Zentralheizung. Hausgeld derzeit ca. 250 € + 220 € (pro WE getrennt abgerechnet).

Ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die modernes und flexibles Wohnen schätzen!

### Raumaufteilung

3. Obergeschoss (untere Ebene):

Zugang zur Wohnung über einen von zwei vorhandenen Hauseingängen

Flur mit praktischem Einbauschrank

Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten (verbleibt in der Wohnung)

Großzügiger Essbereich mit offenem Durchbruch zur oberen Etage

Elternschlafzimmer

Tageslichtbad mit großer Walk-in-Dusche

Separates WC

Zugang zum Balkon

4. Obergeschoss (obere Ebene):

Wohnzimmer mit Galeriecharakter und Blick in den unteren Essbereich

Kinderzimmer oder Arbeitszimmer



Großes Badezimmer mit Badewanne und zusätzlicher Technik-Toilette

Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen (ehemalige Küche – flexibel nutzbar)

Keller:

Zwei zusammengelegte Kellerräume mit viel Stauraum

Alternativ: Waschmaschine auch im Gemeinschaftswaschraum möglich

Optional:

Abschließbare Tiefgarage kann zusätzlich erworben werden

## Lage

Die Sinbronner Straße 100 befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Ziegelstein. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre und gleichzeitig hervorragende Anbindung aus: Die U-Bahn-Station Ziegelstein (Linie U2) ist fußläufig erreichbar und bietet direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof und Flughafen.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Marienbergspark sowie der Wöhrder See bieten attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Lage vereint ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit urbaner Infrastruktur – ideal für Pendler, Familien und alle, die zentral und dennoch naturnah leben möchten.

## Sonstige Angaben

Besichtigungstermin

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Unsere Türen stehen Ihnen offen:

Montag - Donnerstag

09:00 - 12:00 Uhr & 14:00 - 17:00 Uhr

oder nach Vereinbarung.

„So fühlt sich Zuhause an – Immobilien mit Herz und Qualität.“











