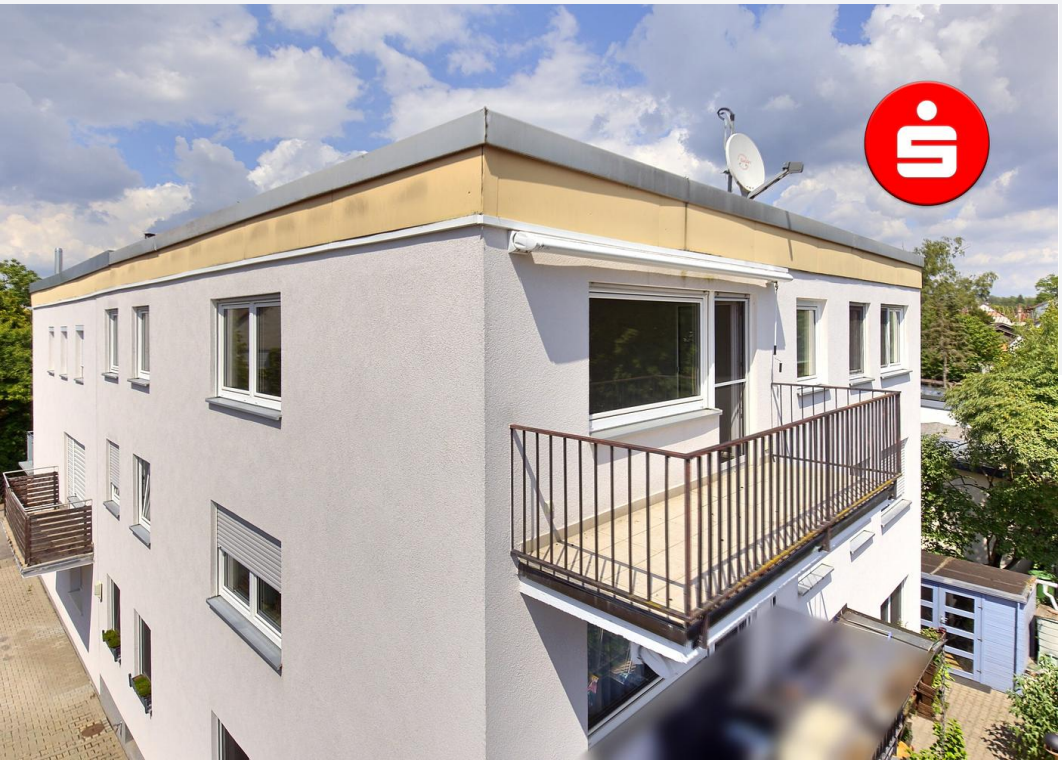
90475 Nürnberg

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage im gewachsenen Wohngebiet von Nürnberg-Altenfurt



339.000 €
Kaufpreis

114 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Sabine Schwemmer
Tel.: 0911/230-2244
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	339.000 €
Hausgeld	580 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.07.2024
gültig bis	23.07.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	187,00

Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss

- ca. 114 m² Wohnfläche
- Baujahr 1970
- 3 Zimmer
- Einbauküche aus 2015
- Badezimmer aus 2015
- Separates Gäste-WC aus 2015
- Fußböden Laminat und Fliesen
- Kunststofffenster, weiß, 3-fach verglast, erneuert 2012
- Ölzentralheizung erneuert 2025
- Neuer Wasserspeicher 2025
- Warmwasser zentral
- Elektroinstallation mit FI-Kippschalter
- Kellerabteil
- Einzelgarage für kleine Fahrzeuge
- Dachsanierung inkl. Dämmung bereits bezahlt, Maßnahme Sommer 2026

Beschreibung

Diese gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970 in ruhiger Wohnlage von Nürnberg-Altenfurt. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Paare, Familien oder Kapitalanleger.

Die Wohnung besticht durch ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit angrenzender separater Küche inklusive moderner Einbauküche sowie ein geräumiges Schlafzimmer und ein flexibel nutzbares Kinder- oder Arbeitszimmer. Das modernisierte Badezimmer, ein separates WC, eine einladende Diele und ein praktischer Abstellraum komplettieren das durchdachte Raumangebot. Die Einbauküche sowie das Badezimmer wurden 2015 modernisiert; in den Wohnräumen ist Laminat verlegt.

Die dreifach verglasten Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2012, die zentrale Ölheizung inklusive Warmwasserspeicher wurde erst 2025 erneuert. Ein eigenes Kellerabteil sowie eine Einzelgarage runden das Angebot ab. Die Nutzung der Garage ist nur für kleine Fahrzeuge möglich.

Wichtig für Käufer: Die Kosten für eine geplante Dachsanierung inklusive Dämmung wurden für diese Wohnung bereits vollständig beglichen, sodass hier keine weiteren Belastungen auf Sie zukommen. Die Sanierung wird im Sommer diesen Jahres erfolgen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse, Videorundgang sowie weitere Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und etablierten Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Altenfurt, gelegen im Südosten der Region. Altenfurt zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, eine lockere Bebauung und einen hohen Grünanteil aus, was den Stadtteil zu einer begehrten Wohnadresse macht. Die nähere Umgebung ist vorwiegend durch Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser sowie gepflegte Gärten geprägt.

Die Infrastruktur vor Ort ist als hervorragend zu bezeichnen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie Apotheken und Arztpraxen, sind im Stadtteil vorhanden und teils fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Für Familien bietet Altenfurt eine gute Auswahl an Kindertagesstätten und Schulen in komfortabler Distanz.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist optimal gelöst. Buslinien binden den Stadtteil engmaschig an das Nürnberger Verkehrsnetz an. Der nahegelegene S-Bahnhof Fischbach stellt zudem eine schnelle und direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in Richtung Feucht und Neumarkt sicher. Autofahrer profitieren von der zügigen Erreichbarkeit der Regensburger Straße (B8) sowie des Autobahnkreuzes Nürnberg-Ost (A6/A9), wodurch eine perfekte regionale und überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Der Freizeitwert der Region ist außerordentlich hoch. Der direkt angrenzende Lorenzer Reichswald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Sportvereine, lokale Gastronomiebetriebe und nahegelegene Naherholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Freizeitgestaltung abseits des urbanen Trubels.

Exposéplan, nicht maßstäblich

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

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche Höchstes Kundenvertrauen 2020
Focus Money Fairster Immobilien-Makler
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg