



90425 Nürnberg

3,5-Zimmer-ETW in Nürnberg Thon



520.000 €

Kaufpreis

113 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	113 m²
Zimmer	3,5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Logia	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	April 2026
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
Hausgeld	524 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.10.2017
gültig bis	01.10.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	D
Endenergiebedarf	105,30
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse



Beschreibung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1982 bietet mit rund 113 m² Wohnfläche und dreieinhalb Zimmern eine attraktive Kombination aus viel Platz, Licht und Wohnkomfort. Sie befindet sich im fünften Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses; der vorhandene Aufzug führt bis ins vierte Obergeschoss, sodass das letzte Stockwerk bequem über eine kurze Treppe erreichbar ist.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die luftige Atmosphäre auf, die durch die großzügige Raumaufteilung und die besondere Lage im Dachgeschoss entsteht. Ein echtes Highlight ist die nach Westen ausgerichtete Dachterrasse, die Ihnen herrliche Sonnenuntergänge und erholsame Stunden im Freien bietet. Die vorhandene Markise sorgt an warmen Tagen für angenehmen Schatten und erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten auf angenehme Weise. Die Wohnung selbst befindet sich überwiegend im Originalzustand von 1982 und eröffnet damit die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein individuelles Wohnambiente zu schaffen. Gleichzeitig wurde die Gaszentralheizung erst 2023 erneuert, sodass ein zentraler Teil der Haustechnik bereits auf dem aktuellen Stand ist.

Zum Angebot gehören außerdem eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz, die den Wohnkomfort ideal abrunden und für entspannte Parksituationen sorgen.

Greifen Sie zu bevor es zu spät ist. Bei Interesse gerne gleich anrufen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im Norden Nürnbergs. Das Umfeld ist geprägt von angenehmen Wohnstraßen, gepflegten Gebäuden und einer harmonischen Mischung aus urbaner Nähe und zurückhaltender Wohnatmosphäre. Trotz der ruhigen Lage besteht eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen liegen in kurzer Distanz, was die Wohnlage besonders attraktiv für Familien macht. Zudem sorgt der nahegelegene öffentliche Nahverkehr für einen schnellen Anschluss an das Stadtzentrum.

Die Kombination aus Stadtnähe, guter Infrastruktur und einem entspannten Wohnumfeld macht diese Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien und Paare äußerst attraktiv.

















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.