



## 90409 Nürnberg

# 2,5 Zimmer ETW Nürnberg Maxfeld



**210.000 €**

Kaufpreis

**58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



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	58 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.08.2024
gültig bis	07.08.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1961
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	148,20
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

### Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	08.05.2026

### Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- ETW im 1.OG links ohne Aufzug
- Gas-Zentralheizung (2016)
- Balkon
- Kunststofffenster(2002)
- Kippsicherungen und FI-Schalter
- Parkett
- innenliegendes Bad mit Wanne (2010)
- Einbauküche (2015)
- Kellerabteil



## Beschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine attraktive Gelegenheit.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass die Immobilie laufend instand gehalten wurde. Die Kunststofffenster wurden im Jahr 2002 erneuert, das innenliegende Badezimmer präsentiert sich seit seiner Modernisierung im Jahr 2010 in einem zeitgemäßen Zustand. Die Einbauküche aus dem Jahr 2015 ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

In der gesamten Wohnung sorgt ein Parkettboden für eine angenehme Wohnatmosphäre. Auch die Elektrik entspricht modernen Anforderungen und ist mit Sicherungen sowie einem FI-Schutzschalter ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist der Balkon, der zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien bietet.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das praktischen Stauraum schafft.

Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit guter Substanz und Potenzial – ideal für alle, die eine kompakte, gut geschnittene Wohnung zur Eigennutzung suchen oder eine nachhaltige Kapitalanlage mit Entwicklungsmöglichkeiten erwerben möchten.

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im gefragten Nürnberger Stadtteil Maxfeld, einer ruhigen, überwiegend wohnlich geprägten Lage mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar.

Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Einkaufszentren wie das Mercado Nürnberg, die eine umfassende Nahversorgung sicherstellen. Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Grünflächen befinden sich ebenfalls in der Umgebung und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, zudem ist die U-Bahnhaltestelle Maxfeld (U3) in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in andere Stadtteile.

















# 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.