90491 Nürnberg

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage in Nürnberg-Erlenstegen



520.000 €
Kaufpreis

142 m²
Wohnfläche

5
Zimmer

Sparda ImmobilienWelt®

Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH
Immo Haschke
Tel.: 004917661949568
anfragen@spardaimmobilienwelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	142 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.03.2035
Baujahr (Haus)	1970
Energieverbrauchkennwert	101.80
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

– 2 Bäder
– 2 Balkone
– Einbauküche
– Parkettböden
– Tiefgaragenstellplatz
– 5 Zimmer
– Teilbar in 4- und 1-Zimmer-Wohnung

Beschreibung

Diese großzügige 5-Zimmer-Eigentumswohnung entstand durch die fachgerechte Zusammenlegung einer 4-Zimmer-Wohnung mit einer angrenzenden 1-Zimmer-Wohnung und bietet dadurch einen fließenden, weitläufigen Grundriss mit ca. 142 m² Wohnfläche. Der helle Wohn- und Essbereich, getrennt durch eine Doppelflügeltür, bietet ausreichend Platz. Die Küche ist modern und praktisch gestaltet, das Tageslichtbad mit Fenster sorgt für angenehmes Licht und gute Belüftung und verfügt über Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC. Ergänzt wird die Wohnung durch zwei Balkone, einen nach Osten und den größeren nach Süden, die morgens und abends Sonne spenden und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Wohnung liegt in einer gepflegten, von der Straße zurückgesetzten Wohnanlage in Massivbauweise mit Aufzug und grünen Außenanlagen. Durch die Zusammenlegung wirkt der Grundriss deutlich großzügiger und offener als bei zwei separaten Einheiten, bleibt aber bei Bedarf wieder trennbar. Die ruhige, grüne Lage mit guter Anbindung, den beiden Balkonen und dem hellen Tageslichtbad macht diese Wohnung besonders attraktiv für Familien oder alle, die mehr Platz und Flexibilität suchen.

Lage

Erlenstegen gilt als eines der ruhigsten Viertel Nürnbergs – ein ehemaliger Villenvorort mit historischem Kern, elegantem Wohncharakter und relativ geringer Bebauungsdichte. Es liegt nördlich der Pegnitz, östlich des Stadtzentrums (ca. 4–4,5 km Luftlinie). Die Gegend kombiniert ältere Villen und Herrensitze mit moderneren Wohnanlagen und bietet viel Grün (u. a. Platnersberg-Park, Nähe zum Erlenstegener Forst und zum Pegnitzgrund mit Naherholungsmöglichkeiten wie Ebensee und Langsee). Die Eichendorffstraße selbst ist eine typische Wohnstraße in diesem Gebiet (benannt nach Joseph von Eichendorff). Die Eigentumswohnung gehört zu einer größeren, zurückgesetzten Wohnanlage (Baujahr um 1968, Massivbau, mit Aufzug und gepflegter Außenanlage mit Rasen und älterem Baumbestand). Die Lage wird als ruhig, aber nicht isoliert beschrieben!

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienspezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder zuhause@spardaimmobilienwelt.de















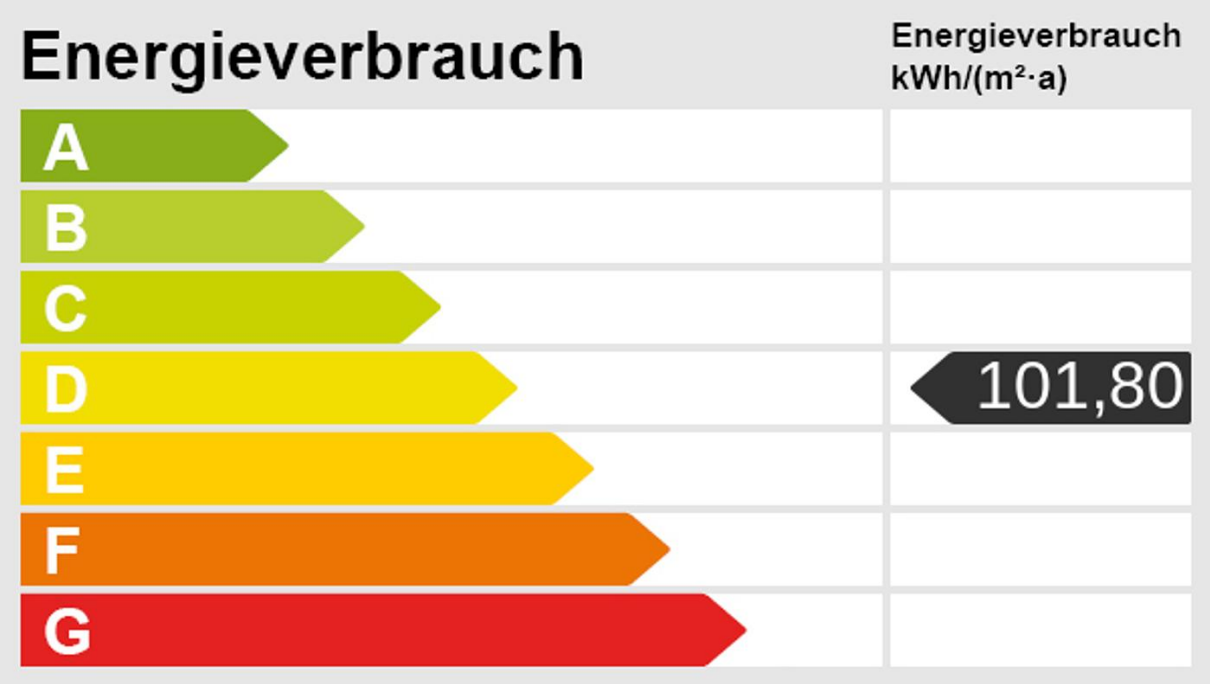








Exposéplan, nicht maßstäblich


Energieverbrauch
Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A
B
C
D
E
F
G
101,80