



## 90491 Nürnberg

# Gut geschnittene, freie 2-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in Nürnberg Erlenstegen



**219.000 €**

Kaufpreis

**60,36 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

#### Sparkasse Nürnberg

Holger Schubert

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Loggia	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
Hausgeld	330,58 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.03.2024
gültig bis	03.03.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	137,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

## Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Teppich ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr: ca. 1974 in Massivbauweis
- ca. 60,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einzelgarage
- 2 Zimmer
- 4. Obergeschoss mit Personenaufzug (Zwischenetage)
- Sanierungsbedürftig
- Große Loggia mit Zugang von Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Gas-Zentralheizung
- Holz-Isolierglas
- Kellerabteil



## Beschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ca. 1974 errichteten Massivbau in Erlenstegen. Die Einheit liegt im 4. Obergeschoss und ist komfortabel über einen Personenaufzug (Zwischengeschoss) erreichbar.

Auf einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer, beide mit Zugang zur Loggia.

Der funktionale Grundriss schafft klare Raumstrukturen und sorgt durch großflächige Fenster für eine gute Belichtung. Die Loggia erstreckt sich über die gesamte Breite von Wohn- und Schlafzimmer.

Die Wohnung ist derzeit frei und weist Sanierungsbedarf auf. Dadurch besteht die Möglichkeit, Ausstattung, Bodenbeläge und das Badezimmer nach individuellen Vorstellungen und zeitgemäßen Standards neu zu gestalten. Ein zugehöriges Kellerabteil sowie eine vermietete Einzelgarage ergänzen das Angebot.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Erlenstegen – einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen der Stadt. Erlenstegen zeichnet sich durch seine gehobene Wohnqualität und die Nähe zur Natur aus, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens zu verzichten.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Straßenbahn- und Buslinien sowie den nahegelegenen Bahnhof Erlenstegen exzellent, sodass die Nürnberger Innenstadt in kürzester Zeit erreichbar ist.

Zudem bietet die Lage eine schnelle Anbindung an die Autobahnen rund um Nürnberg. Für Freizeit und Erholung liegen das Pegnitztal und der Reichswald quasi vor der Haustür.







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



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