90491 Nürnberg / Erlenstegen

Wohnen über den Dächern von Erlenstegen! Großzügige 3-Zimmer-Whg. mit Kamin, Balkon & TG-Stellplatz



488.000 €
Kaufpreis

111,71 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111,71 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,52 m²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	488.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.11.2035
Primär-Energieträger	GAS
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchkennwert	116.30
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Wer ein Zuhause sucht, das großzügiges Wohnen mit einer behaglichen Atmosphäre verbindet, wird sich hier schnell wohlfühlen: In einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs, im schönen Stadtteil Erlenstegen, erwartet Sie diese besondere 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 111 m² Wohnfläche, viel Tageslicht und einem Grundriss, der sowohl Raum für Gemeinsamkeit als auch für den persönlichen Rückzug bietet.
Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 1992 erbauten Wohnhauses mit nur vier Wohneinheiten. Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos der großzügige Wohnbereich. Hier treffen gemütliche Dachschrägen auf viel Licht und ein wunderbar offenes Raumgefühl. Die große Fensterfront gibt den Blick ins Grüne frei, während der Kaminofen besonders an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Eine Fußbodenheizung im
Wohnbereich ergänzt den Komfort. Direkt vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon. Umgeben von viel Grün lässt sich hier der erste Kaffee am Morgen ebenso genießen wie ein entspannter Feierabend – ein schöner Rückzugsort, um den Alltag für einen Moment hinter sich zu lassen. Auch die separate Küche bietet reichlich Platz und macht Lust aufs Kochen. Die hochwertige Einbauküche mit Geräten von Gaggenau ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ein gemütlicher Frühstücksplatz am Fenster lässt sich hier ebenfalls wunderbar einrichten. Besonders gelungen ist die Trennung zwischen dem offenen Wohnbereich und dem privaten Teil der Wohnung. Hier erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer, das viel Raum für Ruhe und Erholung bietet. Das besonders gelungene Tageslichtbad bietet mit Badewanne und separater Dusche beste Voraussetzungen für einen entspannten Start in den Tag oder ein wohltuendes Bad am Abend. Ein weiteres Zimmer lässt sich ganz nach den eigenen Wünschen gestalten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als helles Homeoffice. Gerade diese Flexibilität macht die Wohnung für Paare mit Platzbedarf besonders interessant. Ein zusätzliches Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.
Auch an die praktischen Dinge des Alltags wurde gedacht: Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Abstellraum im Flur mit Platz für die Garderobe sowie ein eigener Kellerraum schaffen wertvollen Stauraum. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz ist auch bereits im Kaufpreis enthalten.
Und dann ist da natürlich noch die Lage: Erlenstegen gehört zu den gefragtesten Wohnadressen Nürnbergs. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld, viel Grün und gleichzeitig die Nähe zu allem, was das Stadtleben so attraktiv macht. Ob gemütliche Abende am Kamin, entspannte Stunden auf dem Balkon oder einfach das schöne Gefühl, zu Hause angekommen zu sein – diese Wohnung bietet den passenden Rahmen dafür. Viel Platz, eine besondere Wohnatmosphäre und die begehrte Lage in Erlenstegen machen sie zu einem Zuhause, das man am besten persönlich erlebt!

Lage

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg-Erlenstegen, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Der grüne Stadtteil überzeugt mit seinem gepflegten Wohnumfeld und einer guten Infrastruktur. Supermärkte, eine Apotheke, Ärzte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.
Der nahegelegene Pegnitzgrund und der Erlenstegener Forst bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dank der guten Verkehrsanbindung verbindet Erlenstegen ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorzügen des Stadtlebens.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser

Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!


AI MODIFIED




AI MODIFIED








AI MODIFIED




AI MODIFIED






AI MODIFIED



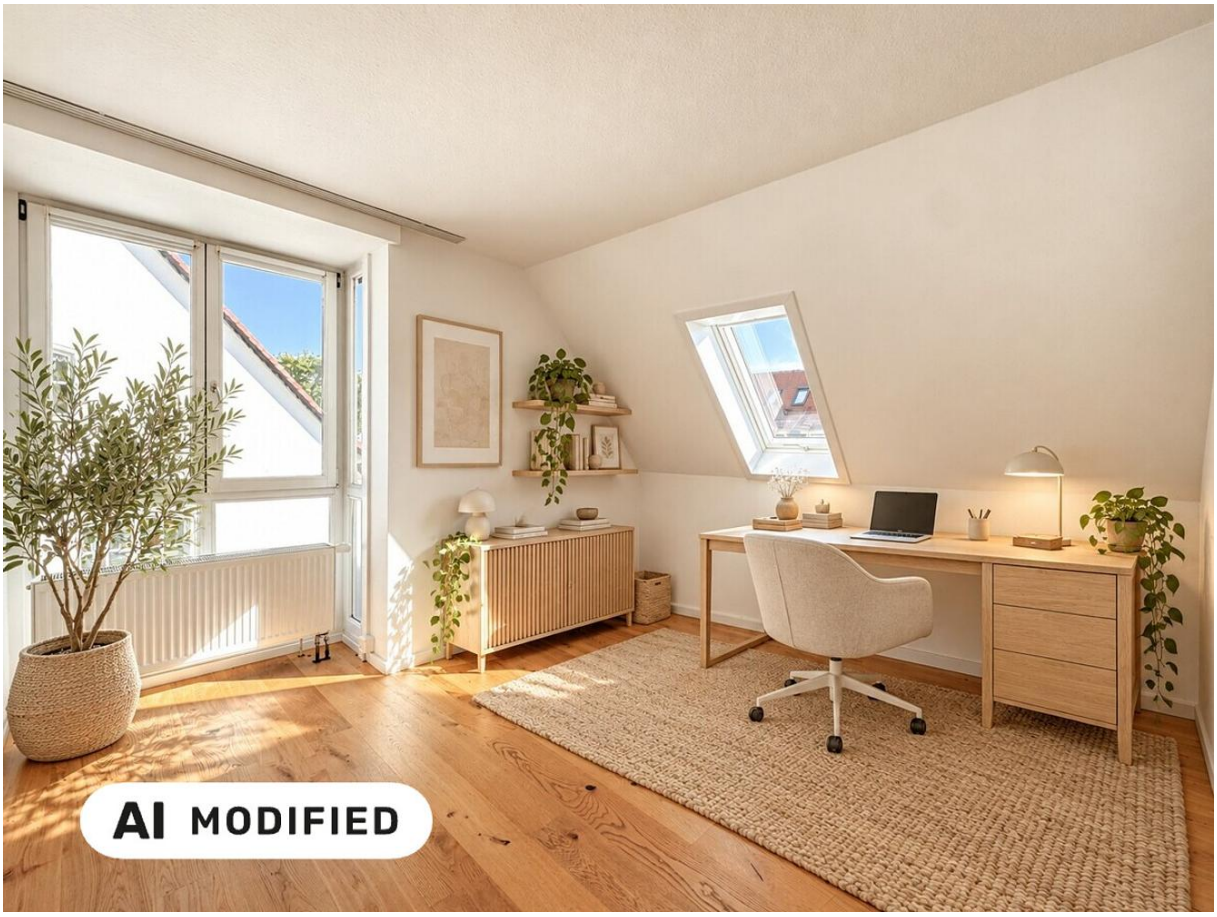

AI MODIFIED






AI MODIFIED




AI MODIFIED





