



## 90439 Nürnberg

# Moderne, citynahe 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz



**461.000 €**

Kaufpreis

**104 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer



Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	461.000 €
Hausgeld	412 €
Kaufpreis / qm	4.432,69 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.12.2021
gültig bis	08.12.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2015
Energieverbrauchskennwert	53,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	17.04.2025

## Zustand

Baujahr	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- oberste Etage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise mit Wärmedämmung
- Satteldach isoliert
- Gaszentralheizung mit Solar für Warmwasser
- Aufzug
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster
- elektrische Rollläden an den Dachflächenfenstern
- Wohnküche mit moderner Einbauküche
- hochwertiger geölter Eiche-Parkettboden in der ganzen Wohnung
- Badezimmer mit Badewanne u. bodengleicher Dusche
- Großer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer auf der Galerie
- Süd-Balkon
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Hausgeld inkl. Heizung und Rücklagen 412,-- Euro



## Beschreibung

---

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Maisonette- und Galeriewohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss einer neuwertigen Wohnanlage.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der den Bewohnern einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Die Wohnung bietet eine angenehme Gesamtfläche von 104 Quadratmetern und ist in einem modernen Stil gestaltet.

Beim Betreten der Wohnung wird man von einem geräumigen Flur begrüßt, der zu den verschiedenen Bereichen der Wohnung führt.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer mit Badewanne und einer bodengleichen Dusche. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im großen Abstellraum, der auch genügend Stauraum bietet.

Die offene, große Wohnküche ist ein Highlight der Wohnung und bietet viel Platz zum Kochen, Essen und Entspannen, sowie bereits eine Einbauküche. Von hier aus gelangen Sie auf den Süd-Balkon mit Weitblick über die Dächer der Stadt. Das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer befinden sich ebenso auf dieser Etage.

Der hochwertige geölte Eiche-Parkettboden in der ganzen Wohnung, sowie als Treppenbelag, sorgt für eine warme Atmosphäre und ein angenehmes Laufgefühl. Auf der Ebene im 5. Obergeschoss/Dachgeschoss befinden sich neben dem Wohnraum ein weiteres Zimmer, welches als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Vom Wohnbereich auf der Galerie blicken Sie in die Wohnküche.

Ein großer Abstellraum in der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für die Waschmaschine.

Für Beschattung sorgen die elektrischen Außenrollos an den Dachflächenfenstern.

Der Tiefgaragenstellplatz bietet Ihnen einen sicheren Platz für ihr Fahrzeug und schützt dieses vor Wettereinflüssen. Der Tiefgaragenstellplatz, ist ebenso wie die Einbauküche, bereits im Kaufpreis enthalten.

Hier können Sie einziehen und mit der ganzen Familie großzügig bei modernem Wohnkomfort wohnen.

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil St. Leonhard. Von hier aus können Sie die Innenstadt zügig mit dem Auto, aber auch bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn) erreichen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der direkten Umgebung.













# 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.

