90439 Nürnberg

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Kfz-Stellplatz in St. Leonhard

269.000 €
Kaufpreis

76,1 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Marion Boesen
Tel.: 0911/230-4510
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,1 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	269.000 €
Hausgeld	317,05 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.05.2018
gültig bis	11.05.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1964
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	107,70

Allgemeine Infos

verfügbar ab	November 2026

Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2005
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

- Massivbauweise isoliert ca. 1995
- Dach erneuert und isoliert 1995
- Fernwärme
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 2007
- Badezimmer mit Badewanne renoviert 2005
- Einbauküche
- Abstellschrank im Flur
- Balkon mit Markise
- Kellerabteil
- Kfz-Stellplatz

Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich, der sich ideal als Garderobe oder sogar als kleiner Essbereich nutzen lässt.

Links vom Eingang liegt die Küche mit der bereits vorhandenen Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist (bis auf die Waschmaschine). Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Stunden und hat direkten Zugang zu einem Süd-Balkon mit Markise, der zum Entspannen einlädt.

Die beiden Schlaf- bzw. Kinderzimmer überzeugen durch ihren praktischen Zuschnitt und es ist, wie im Wohnzimmer, Teppichboden verlegt. Das 2005 renovierte Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung.

Zusätzlichen Stauraum bietet, neben dem Abstellschrank im Flur, ein persönliches Kellerabteil. Ein Kfz-Stellplatz vor dem Haus ist nicht nur vorteilhaft, sondern ebenso im Kaufpreis enthalten.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Immobilienangebot um eine gut geschnittene Wohnung mit freundlicher Atmosphäre, die sich sowohl für Paare als auch für Familien bestens eignet.

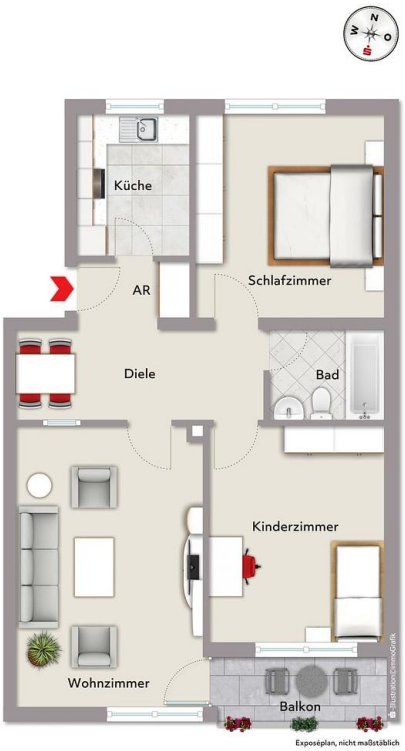
Lage

Das Objekt liegt im Nürnberger Stadtteil St. Leonhard, etwa drei Kilometer westlich der Innenstadt. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone und Bürgersteigen auf beiden Seiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Bushaltestelle „Blücherstraße“ befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, und auch die U-Bahn-Station St. Leonhard (Linie U2) ist fußläufig erreichbar.

In direkter Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Ärzte, Apotheken, eine Kindertagesstätte sowie die Grundschule St. Leonhard liegen ebenfalls in der Nähe. Gastronomisch ist das Viertel vielfältig: Von italienischer und asiatischer Küche bis zu Imbissen und Cafés findet sich alles in einem Radius von wenigen hundert Metern.

Das Wohngebiet ist städtisch geprägt, gleichzeitig aber anwohnerfreundlich und verkehrsberuhigt.

Insgesamt bietet die Lage eine Kombination aus zentraler, urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität mit sehr guter Verkehrsanbindung.



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

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020
MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien VERMITTLUNGS GMBH
Sparkasse Nürnberg