



90471 Nürnberg

Ihr neues Zuhause mit Aussicht – 3 Zimmer, Balkon, starkes Preis-Leistungs-Verhältnis!



259.900 €

Kaufpreis

84,41 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84,41 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.900 €
Hausgeld	267,48 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.02.2028
Baujahr (Haus)	1981
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	85.50
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

unterkellert

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

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

- + Wintergarten in Südausrichtung
- + Badezimmer mit Wanne, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss und kleinem Fenster
- + separates WC
- + praktischer Abstell-/Vorratsraum neben der Küche
- + Kunststofffenster 2-fach-Isolierverglasung aus ca.1981
- + FI-Schalter
- + Boden: Fliesen, Teppich
- + Personenaufzug ca. 2015 erneuert
- + eigenes Kellerabteil
- + gem. Trockenraum im Keller
- + gem. Fahrradabstellraum
- + effiziente und umweltfreundliche Fernwärmeheizung (keine Kosten für Wartung, Kaminkehrer usw.)
- + abschließbare Garage zzgl. 15.000 Euro



Beschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1981 und bietet auf rund 84 m² Wohnfläche eine ideale Grundlage für individuelle Wohnideen. Sie ist renovierungsbedürftig, überzeugt jedoch mit guter Raumaufteilung und praktischen Details.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche.

Ein weiteres Highlight ist der nachträglich geschaffene Wintergarten in Südausrichtung, der 2010 aus der Loggia entstand und zusätzlichen Raum und Licht bietet. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Spiegelschrank, Waschtisch sowie einem kleinen Fenster ausgestattet. Ein separates WC und ein Abstellraum neben der Küche sorgen für zusätzlichen Komfort.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung, Fliesen- und Teppichböden sowie ein FI-Schalter in der Elektrik. Der Personenaufzug wurde 2015 erneuert. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Ein Trockenraum und ein Fahrradraum stehen der Hausgemeinschaft zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche und wartungsarme Fernwärmeversorgung. Eine abschließbare Einzelgarage kann für zusätzlich 15.000 Euro erworben werden.

Ein Objekt mit Potenzial für Käufer mit Weitblick – ruhig gelegen, gut angebunden und bereit für neue Ideen. Dank des Aufzuges für jedes Alter geeignet.

Lage

Die Wohnanlage befindet sich in einer sehr ruhigen und sonnigen Lage von Nürnberg zwischen dem Messe- und dem Frankenzentrum. Zwei U-Bahnhaltestellen, zwei Kindergärten und die Berthold-Brecht-Schule sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Ebenso befindet sich das Südklinikum Nürnberg, sowie diverse Arztpraxen in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnen A6 und A3 sind ebenfalls in 5 Minuten erreichbar.

Entfernungen:

- + Messe Nürnberg: ca. 750 m
- + EDEKA Center ca. 1200 m
- + Dutzendteich: ca. 1,9 km

Anbindungen:

- + U-Bahn Scharfreiterrig: ca. 550 m
- + U-Bahn Langwasser-Nord: ca. 550 m
- + Bushaltestelle Nürnberg Zuckmayerweg: ca. 200 m
- + Bundesstraße B 8: ca. 1000 m
- + Autobahn A 73: ca. 3,2 km

Sonstige Angaben

- + Hausgeld 267,48 EUR/mtl. (ab 1.1.2026: 277,25 EUR/mtl.)
- > umlagefähige Kosten ca. 171,13 EUR/mtl.
- > nicht umlagefähige Kosten ca. 29,48 EUR/mtl.
- > Instandhaltungsrücklage ca. 66,87 €/mtl.



- + Heizkosten werden direkt mit dem Versorger abgerechnet
- + Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2024: 101.380,89 EUR
- + Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.202: 2.327,14 EUR

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

















