



## 90409 Nürnberg

# Schöne 4,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Nürnberg Maxfeld



**420.000 €**

Kaufpreis

**116 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	420.000 €
Hausgeld	490 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	29.10.2018
gültig bis	29.10.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	182,00
Primär-Energieträger	Öl

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	02.12.2025

## Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Hochpaterre
  - Elektro mit Schraubsicherungen
  - Fahrradkeller
  - ruhige Lage
  - öffentl. Verkehrsmittel
  - Balkon/Terrasse
- 4,5 gut geschnittene Zimmer mit flexiblem Nutzungspotenzial
  - Baujahr ca. 1973 - Hochparterre-Lage
  - Süd-West Balkon
  - Überwiegend geflieste Bodenbeläge aus dem Baujahr
  - Innenliegendes Bad mit Wanne und Gäste-WC (1973)
  - Duschbad ohne WC (1973)
  - Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
  - Fahrradkeller für eine sichere Unterbringung von Fahrrädern
  - Tiefgaragenstellplatz inklusive
  - Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung



## Beschreibung

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1973 befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in bester Lage des Nürnberger Stadtteils 90409 – nur wenige Gehminuten vom beliebten Stadtpark entfernt. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Kapitalanleger.

Die Wohnräume sind überwiegend mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet und bieten durch ihren durchdachten Grundriss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort im Freien schafft.

Das Objekt verfügt über ein Gäste-WC, ein Duschbad ohne WC sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und WC, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Wohnung befindet sich überwiegend in einem baujahrstypischen Zustand und freut sich auf frischen Wind.

Zur Wohnanlage gehört ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten, der besonders in den warmen Monaten zum Verweilen einlädt. Ein Fahrradkeller, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das attraktive Angebot ab.

Hier ist Platz für die ganze Familie – Interesse, dann rufen Sie gerne an.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Maxfeld, einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, gewachsene Wohnstruktur aus, während gleichzeitig eine hervorragende städtische Infrastruktur gegeben ist.

Der weitläufige und sehr geschätzte Nürnberger Stadtpark liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder Erholung im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie verschiedene Dienstleister sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bus- und U-Bahn-Stationen befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal, da wichtige Hauptverkehrsstraßen und der Nürnberger Ring zügig erreichbar sind.

Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld, was die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle macht, die urbanes Wohnen in angenehmer, grüner Atmosphäre schätzen.

































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.