90461 Nürnberg

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Südwestbalkon und Duplexstellplatz



322.000 €
Kaufpreis

81 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	322.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	396 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.01.2021
gültig bis	14.01.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2008
Energieverbrauchkennwert	51.97
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	03-2027

Zustand

Baujahr	2008
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 81 m² Wohnfläche
- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Südwestbalkon
- Schlafzimmer und weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und eigenem Waschmaschinenanschluss
- Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Baujahr 2008
- Gaszentralheizung
- Eigenes Kellerabteil
- Duplexstellplatz
- Hausgeld: ca. 396 € monatlich inklusive Stellplatz, davon ca. 244 € umlagefähig, 152 € nicht umlagefähig.

Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines 2008 erbauten Mehrfamilienhauses in Nürnberg. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einem großzügigen Südwestbalkon.

Das helle Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und direkten Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, deren Bosch-Elektrogeräte erst vor rund einem Jahr erneuert wurden.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne sowie einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum. Elektrische Rollläden im Wohnzimmer und smarte Bosch-Heizungsventile sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil im Erdgeschoss sowie ein Stellplatz in einem Duplexparker. Ein kleiner Spielplatz im Innenhof ergänzt das familienfreundliche Wohnumfeld.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 396 € inklusive Stellplatz, davon sind ca. 244 € umlagefähig und 152 € nicht umlagefähig.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, praktischer Raumaufteilung und großzügigem Außenbereich – ideal für Paare und kleine Familien.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Gleißhammer, südöstlich der Innenstadt. Die Lage verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und zahlreichen Freizeitangeboten.

Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Kindergärten und Schulen, darunter das Martin-Behaim-Gymnasium, sind gut erreichbar und sorgen für eine gute Infrastruktur im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Die nahegelegene Haltestelle „Platz der Opfer des Faschismus“ sowie der S-Bahnhof Nürnberg-Gleißhammer bieten Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind die Nürnberger Innenstadt und das überregionale Straßennetz gut erreichbar.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz: Der nahegelegene Luitpoldhain und der Volkspark Dutzendteich bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen. Damit eignet sich die Lage besonders für Paare und Familien, die eine gute Infrastruktur mit der Nähe zur Innenstadt und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verbinden möchten.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de


ÖERTER
IMMOBILIEN






SIEMENS


TANZ DER
VAMPIRE
DAS GRUSICAL
TICKETS HIER!
WICKED
TICKETS HIER


MANIAC MANSION
THE SECRET OF MONKEY ISLAND
Day of the Tentacle
MARY POPPINS
DAS BROADWAY MUSICAL
TICKETS HIER!



