90469 Nürnberg

Weitblick trifft Komfort: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten!

289.000 €
Kaufpreis

85 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Olga Gomez Portaleoni
Tel.: 0911 230-2640
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1984
letzte Modernisierung	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	289.000 €
Hausgeld	354 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.10.2024
gültig bis	21.10.2034
Baujahr (Haus)	1984
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	115,40

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Gas	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 5. Obergeschoss! Diese perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1984 kombiniert den Komfort des barrierearmen Wohnens dank Aufzug mit einer durchdachten und modernen Raumaufteilung.

Schon beim Betreten der Wohnung wird klar, dass hier Stil auf Funktionalität trifft. Gleich zur Rechten erwartet Sie eine voll ausgestattete Einbauküche, die mit einer edlen Granitarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen lässt.

Folgt man dem Flur weiter, zeigt sich die Wohnung von ihrer praktischen Seite: Auf der linken Seite befinden sich ein cleverer Abstellraum für die Dinge des Alltags sowie ein separates Gäste-WC – ideal für Besuch.

Am Ende des Flurs öffnet sich der private Bereich der Wohnung. Auf der rechten Seite liegen zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Home-Office-Bereich eignen. Direkt daneben präsentiert sich das modernisierte Badezimmer als Wohlfühloase, ausgestattet mit einer eleganten, runden Eck-Dusche.

Das absolute Highlight der Wohnung erstreckt sich auf der linken Seite des Flurs: Ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, das durch seine Weitläufigkeit begeistert. Von hier aus gelangen Sie direkt in den charmanten Wintergarten. Er erweitert den Wohnraum das ganze Jahr über und lädt dazu ein, den Blick in die Ferne schweifen zu lassen und gemütliche Stunden zu verbringen.

Das Rundum-Sorglos-Paket wird durch ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum sowie einen sicheren Tiefgaragenstellplatz komplettiert, der die Parkplatzsuche nach Feierabend hinfällig macht.

Eine Wohnung, die modernen Komfort, eine grüne Top-Lage und ein besonderes Wohngefühl perfekt vereint!

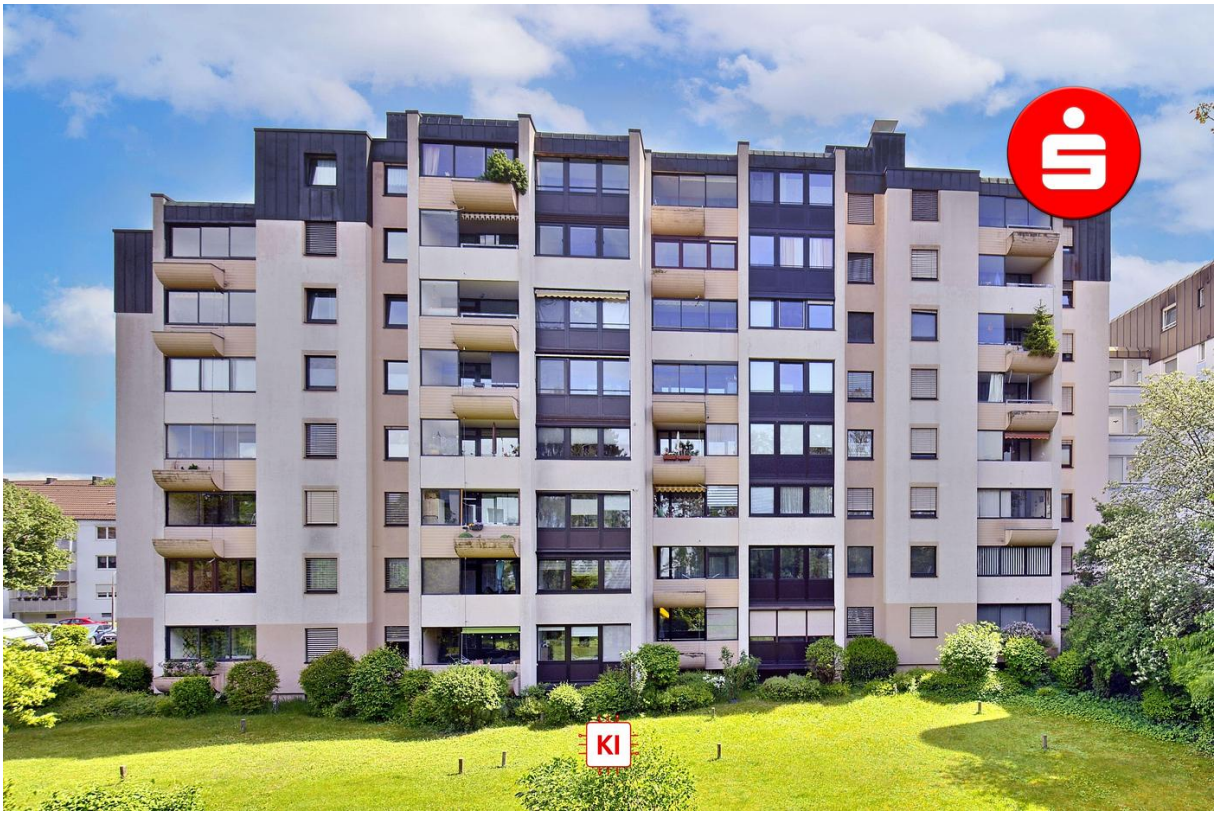
Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Nürnberger Gartenstadt, einem der grünsten und traditionsreichsten Stadtteile im Süden Nürnbergs. Die Umgebung zeichnet sich durch eine charmante, familienfreundliche Siedlungsstruktur und viel alten Baumbestand aus.

Infrastruktur und Nahversorgung sind hervorragend: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte und Schulen sind im Stadtteil bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch die Anbindung überzeugt: Über nahegelegene Bus- und Tramlinien gelangt man schnell in die Nürnberger Innenstadt. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Südwesttangente und der Autobahn A73, die eine optimale Anbindung an die gesamte Metropolregion bieten.

Ein besonderes Highlight für die Freizeit ist die unmittelbare Nähe zum historischen Ludwig-Donau-Main-Kanal. Die idyllischen Uferwege und die markante Historische Brücke am alten Kanal liegen praktisch vor der Haustür und laden zu entspannten Spaziergängen oder Fahrradtouren im Grünen ein. Insgesamt eine ideale Lage, die ruhiges Wohnen perfekt mit urbaner Lebensqualität verbindet.


KI

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
Focus MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER Ausgabe 6/2021
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 GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg