



**90443 Nürnberg**

Attraktive 2-Zimmer- Wohnung mit Balkon und Einzelgarage!



**215.000 €**

Kaufpreis

**59 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Makleraktivität erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	215.000 €
Hausgeld	290 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	07.02.2019
gültig bis	07.02.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	125,90
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	07.01.2026
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1983
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	✓
Kabel / Sat-TV	✓	
Abstellraum	✓	

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Einzelgarage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
  
- 1. OG mit Personenaufzug
- Balkon/Loggia
- Abstellraum
- Einzelgarage
- Kellerabteil



## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1983 und lässt sich bequem durch den vorhandenen Personenaufzug erreichen.

Die Wohnung überzeugt durch ihren praktischen Grundriss und hellen Räumen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Das Wohn- und Schlafzimmer bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten, während der gemütliche Balkon mit Blick in den Innenhof zusätzlichen Platz zum Entspannen bietet. Eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne sorgen für weiteren Wohnkomfort. Der Abstellraum sorgt innerhalb der Wohnung für weiteren Stauraum, ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Abgerundet wird das tolle Immobilienangebot durch die dazugehörige Einzelgarage im Hinterhof des Hauses, der für bequemes und sicheres Parken sorgt. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder als wertstabile Kapitalanlage.

Fazit: Gepflegte 2-Zimmer Wohnung inklusive Einzelgarage kurzfristig verfügbar! Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses attraktiven Angebots und vereinbaren gleich einen Termin mit uns!

## Lage

Steinbühl liegt im Süden Nürnbergs und überzeugt durch seine zentrale Lage mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass die Nürnberger Innenstadt sowie andere Stadtteile schnell erreicht sind. Auch die Autobahnen A3 und A9 sind in kurzer Zeit erreichbar, was eine direkte Verbindung zu benachbarten Städten und dem Umland ermöglicht.

Der Stadtteil bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés befinden sich in der Nähe und sorgen für eine komfortable Versorgung des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus gibt es in Steinbühl mehrere Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, was den Stadtteil besonders familienfreundlich macht.

Die Mischung aus städtischem Leben und ruhigen Wohnbereichen macht Steinbühl zu einem attraktiven Wohnstandort für Singles, Paare und Familien.

Insgesamt bietet Steinbühl eine perfekte Kombination aus zentraler Lage, guter Anbindung und einer hohen Lebensqualität. Ideal für alle, die die Nähe zur Stadt mit einer entspannten Wohnatmosphäre verbinden möchten.



















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.



 Sparkasse  
Nürnberg