



90431 Nürnberg

Seniorengerechte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & TG-Stellplatz!



320.000 €

Kaufpreis

92 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Sparkasse
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	06.06.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.02.2018
gültig bis	05.02.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1980
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120,20
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1980
letzte Modernisierung	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuernng

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓

Fahrrstuhl

Personen-Fahrrstuhl	✓
---------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- 4. OG mit Aufzug
- Bj. 1980
- 3 Zimmer
- Fenster 3fach verglast aus Holz (2022)
- Parkett, Fliesen, PVC
- bodentiefe Dusche
- Gäste-WC
- Balkon (westlich ausgerichtet)
- renovierungsbedürftig



- TG-Stellplatz
- Kellerabteil



Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und bietet direkten Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon – ideal, um den Feierabend bei Sonnenuntergang zu genießen.

Das Badezimmer verfügt über eine große Dusche mit tiefem Einstieg & einem individuell kreierten Waschbecken. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sind nach Norden ausgerichtet und bieten durch ihre ruhige Lage angenehme Temperaturen – besonders in den warmen Sommernächten ein großer Vorteil.

Der Waschmaschinenanschluss kann bequem in die Küche integriert werden.

Die Wohnung besticht durch ihren schönen Schnitt, der eine optimale Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage runden dieses attraktive Angebot ab.

Highlights im Überblick:

- 3-Zimmer-Wohnung im 4. OG mit Aufzug
- Wohnbereich mit Parkettboden
- Westbalkon mit Abendsonne
- Badezimmer mit großer Dusche (tiefer Einstieg)
- Separates Gäste-WC
- Schlaf- und Kinderzimmer mit Nordausrichtung
- Waschmaschinenanschluss in der Küche oder im Waschkeller
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz

Ideal für Paare, kleine Familien, Senioren oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Komfort, Lage und eine gut geschnittene Wohnung legen.

PS: Die Wohnung wird Anfang Mai geräumt & wird unmöbliert verkauft.

Lage

Die Gegend befindet sich im Westen Nürnbergs im Stadtteil Großreuth bei Schweinau.

Sie liegt unweit der Rothenburger Straße, einer der Hauptachsen der Stadt, was eine gute



Anbindung sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet.

Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt, wobei sowohl Einfamilienhäuser als auch mehrgeschossige Wohnhäuser das Straßenbild bestimmen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Kindertagesstätten, kleinere Gewerbebetriebe sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

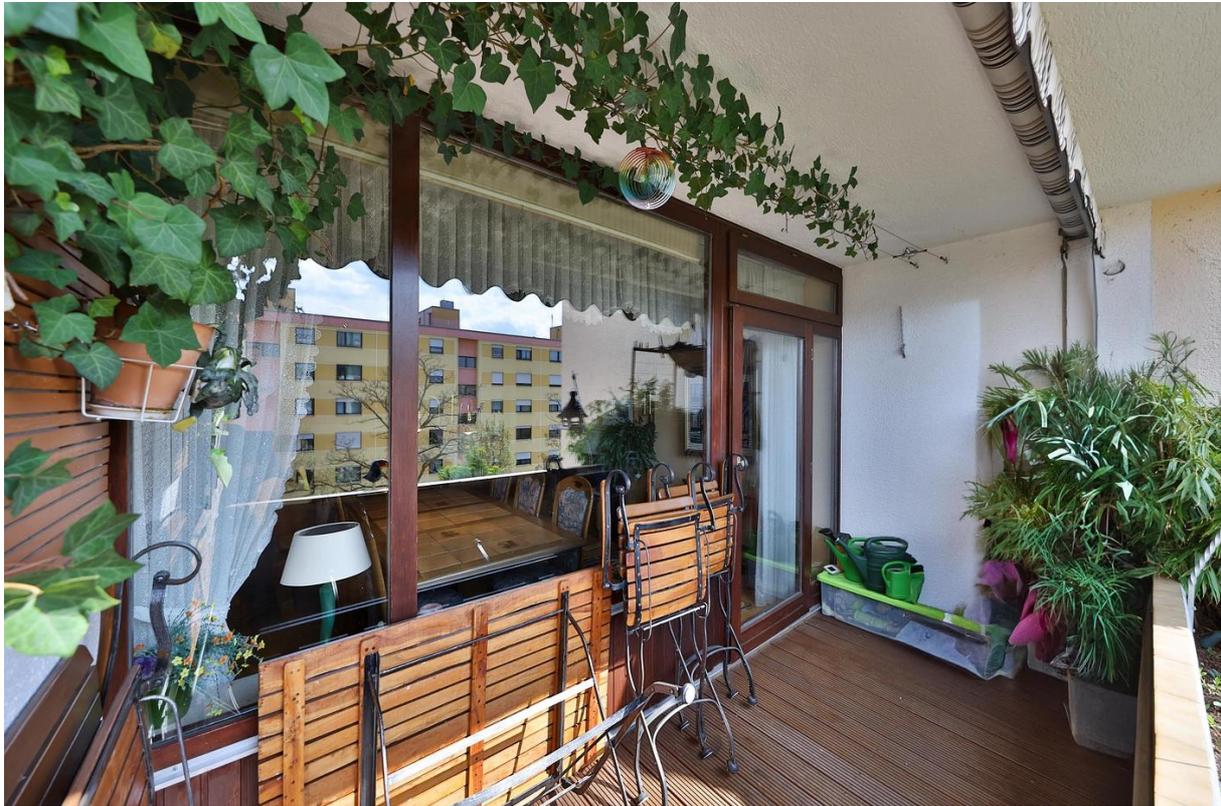
Die Nachbarschaft ist ruhig, familienfreundlich und verkehrsberuhigt, was besonders für junge Familien und ältere Menschen attraktiv ist.

Gleichzeitig profitiert die Lage von der Nähe zu Parks, Grünflächen und Spielplätzen, die zu Freizeitaktivitäten im Freien einladen.

Dank der guten Infrastruktur und der Anbindung an Bus- und U-Bahnlinien erreicht man die Nürnberger Innenstadt oder den Hauptbahnhof in wenigen Minuten.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Mischung aus Bildungseinrichtungen, gewerblichen Angeboten und einer guten Verkehrsanbindung, die den Bedürfnissen der Anwohner und Besucher gerecht wird.



















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.

