



90459 Nürnberg

3-Zimmer-Wohnperle, oberstes Stockwerk mit Aufzug, City und U-Bahn nah!



349.000 €

Kaufpreis

86 m²

Wohnfläche

10 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.10.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Hausgeld	338 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.02.2031
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	128.30
Primär-Energieträger	FERN



Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befeuernng

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Highlights im Überblick:

Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon (ca. 4,5 m²)

Zwei weitere, gut geschnittene Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer

Zusätzliche Loggia (ca. 5,5 m²) mit traumhafter Aussicht – unverbaubar!

Separate Küche mit moderner Einbauküche (Kochfeld, Herd, Armatur neu 2023)

Freie PKW-Stellplätze nur für Anwohner des Hauses gibt es im Innenhof

Tageslichtbad mit Dusche, ebenfalls modernisiert

Wohnungstür neu

Balkons 2024 neu gemacht

Elektrische Rollläden in den Schlafzimmern, Fliegengitter, neuer Durchlauferhitzer (2023)

Eigener großer Kellerraum mit Regalen

Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum

Hausmeisterservice, regelmäßige Reinigung der Gemeinflächen



Beschreibung

3-Zimmer-Wohnperle mit Sonnenbalkon & Loggia – Ruhig gelegen mit atemberaubenden Blick!

Für Sie als Interessent wichtig:

Wenn Sie sich als Interessent angemeldet, mitgeteilt und das Exposé angefordert haben, erhalten Sie anschließend automatisch eine Mail mit dem Exposé zum Download.

Um das Exposé herunterzuladen, müssen Sie die rechtlichen Hinweise vor dem Herunterladen des Exposés auch bestätigen. Wird das nicht gemacht, geht es für Sie im Verkaufsprozess leider nicht weiter und andere glückliche Interessenten erhalten den Zuschlag für die Immobilie.

Diese gepflegte und moderne 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint urbanes Wohnen mit Ruhe und Komfort. Dank der durchdachten Raumaufteilung, der sonnigen Außenflächen und der attraktiven Lage eignet sich das ca. 86 m² große Zuhause ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Das wunderbar gelegene Gebäude aus dem Jahr 1964 wurde im Jahr 2013 umfassend saniert – inklusive Aufzug, der Sie bequem bis ganz nach oben bringt. Die Wohnung selbst überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, gepflegtem Laminat- und Fliesenboden sowie zahlreichen Komfortdetails.

Fazit:

Einziehen, wohlfühlen, den Ausblick genießen – oder solide vermieten. Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit in bester Citylage.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir die Adresse aus Rücksicht auf die Mieter nur an ernstgemeinte Anfragende und Interessenten weitergeben. Die Mieter werden zum 1. Oktober aus der Wohnung ausziehen und umziehen. Solange möchten wir die Mieter auch nicht unnötig Stress aussetzen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und vereinbaren mit Ihnen gerne einen Besichtigungstermin!

Lage

Diese attraktive Etagenwohnung befindet sich in einem der begehrtesten Stadtteile Nürnbergs, dem Stadtteil Lichtenhof, nur einen Kilometer vom lebendigen Stadtzentrum entfernt.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die Hauptverkehrswege, mit einer Autobahn in nur drei Kilometer Entfernung. Dadurch sind sowohl Berufspendler als auch Reisende bestens bedient.

Familien und Bildungssuchende werden die Nähe zu einer Vielzahl hochwertiger Bildungseinrichtungen zu schätzen wissen. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe, nur wenige Gehminuten entfernt, während Realschule und Gymnasium bequem in weniger als 400 Metern erreichbar sind.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre familienfreundliche Atmosphäre sowie durch zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten aus. Sowohl der tägliche Bedarf als auch Erholung im Grünen sind in diesem facettenreichen Wohnviertel bestens abgedeckt. Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus urbanem Leben und erholsamer Wohnqualität.



Sonstige Angaben

****Exklusive Immobiliengelegenheit – Verfügbar ab 01.10.2025****

Wir präsentieren Ihnen eine bemerkenswerte Immobilie, die ab dem 1. Oktober 2025 zur Verfügung steht. Diese Wohnung ist nicht nur ein hervorragender Wohnraum, sondern bietet auch eine solide Bauqualität. Das im Jahr 1981 erbaute Gebäude überzeugt durch seinen zeitlosen Charme und moderne Funktionalität.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind wesentliche Merkmale dieser Immobilie. Der vorliegende Verbrauchsausweis weist die effiziente Nutzung von Fernwärme als wesentlichen Energieträger aus, was sowohl umweltfreundlich als auch wirtschaftlich vorteilhaft ist.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine zukunftsichere und attraktive Wohnimmobilie zu investieren.











