



90431 Nürnberg

4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Nürnberg/ Großreuth b. Schweinau!



249.000 €

Kaufpreis

90 m²

Wohnfläche

4

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	90 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.11.2018
gültig bis	15.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	138,00
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Abstellraum ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Linoleum ✓

Befeuerung

Öl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- oberste Etage

Baujahr 1965

- 3. OG ohne Aufzug
- Wohnfläche ca. 90 m²
- schöner Grundriss
- Separate Küche mit Fenster
- Bad mit Wanne & WC separat
- Ölzentralheizung (2004)
- Kunststofffenster ca. 1990
- Elektrik renovierungsbedürftig
- großer Balkon mit weitläufigem Ausblick; Zugang über Wohn- und Schlafzimmer
- Abstellraum
- eigenständiger abgeschlossener großer Kellerraum
- Dachbodenabteil



Beschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das ca. im Baujahr 1965 errichtet wurde. Die Wohnung hat ihren klassischen Charme aus den 60er Jahren bewahrt, was sich in den Originaldetails, den funktionalen Raumaufteilungen und der klassischen Ausstattung widerspiegelt.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer: Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zum Balkon, von dem man einen direkten Blick auf die neu entstehende Grundschule gegenüber hat. Diese Aussicht bietet nicht nur eine ruhige, friedliche Umgebung, sondern auch eine interessante Perspektive auf das neue, moderne Bauprojekt.

Küche: Eine separate Küche mit Fenster ermöglicht schöne Kocherlebnisse für die Familie.

Schlaf- oder Kinderzimmer: Drei der Zimmer sind als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzbar. Eines dieser Schlafzimmer hat ebenfalls einen Balkonzugang, sodass man auch hier den Blick auf die Umgebung genießen kann.

Badezimmer & WC: Das Badezimmer ist funktional und innenliegend. Es ist von klassischer Bauweise und bietet ausreichend Platz für eine Badewanne oder Dusche. Das separate WC ist ebenfalls innenliegend und bietet zusätzliche Privatsphäre und Komfort.

Abstellraum: Ein Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und hilft, Ordnung zu halten. Hier können Haushaltsutensilien oder saisonale Dinge verstaut werden.

Keller: Zusätzlich zur Wohnung gehört ein eigenständig abgeschlossener großer Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet und für die sichere Lagerung von nicht regelmäßig benötigten Gegenständen genutzt werden kann.

Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung hat den typischen Charme der 60er Jahre behalten, mit klassischen Fliesen im Badezimmer, Kunststofffenstern (ca. 90er Jahre) und einer Raumaufteilung, die viel Potenzial für individuelle Gestaltung bietet. Die Bodenbeläge und Wandfarben sind noch im Originalzustand, was der Wohnung ein nostalgisches Flair verleiht. Wer den Retro-Stil liebt, wird hier sicherlich auf seine Kosten kommen.

Balkon: Der Balkon ist ein besonderes Highlight der Wohnung, da er sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem der Schlafzimmer zugänglich ist. Hier lässt sich bei schönem Wetter die Sonne genießen oder nach einem langen Tag entspannen.

Fazit:

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Familien oder Paare, die sich handwerklich betätigen & ihren individuellen Wohnraum erschaffen möchten. Der Blick auf die neue Grundschule bietet nicht nur eine frische Perspektive auf das Viertel, sondern auch die Aussicht auf eine positive Entwicklung der Umgebung.

Lage

Die Wohnung befindet sich im südwestlichen Teil von Großreuth bei Schweinau, einem überwiegend von Wohngebäuden geprägten Stadtteil von Nürnberg. Dieser Stadtteil liegt nicht weit entfernt vom



Zentrum, aber auch abseits des hektischen Stadtzentrums. Die Gegend zeichnet sich durch eine gute Mischung aus modernen Wohnanlagen und traditionellen Einfamilienhäusern aus.

Verkehrsanbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Rothenburger Straße ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Es gibt mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof oder in die Innenstadt bieten. Die nächste U-Bahn-Station ist ebenfalls nicht weit entfernt (Gustav-Adolf-Straße), sodass auch eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum besteht.

Autobahnanbindung: Durch die nahegelegene A73 (Bundesautobahn) ist die Wohnung gut mit dem Autobahnkreuz Nürnberg-Süd verbunden, was Pendler, die in die südlichen oder westlichen Gebiete der Region müssen, sehr zugutekommt. Die Rothenburger Straße führt direkt in den westlichen Teil Nürnbergs und weiter in ländlichere Regionen.

Infrastruktur:

Einkaufen: In der Nähe befinden sich mehrere Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs, unter anderem im benachbarten Village. Ein großes Einkaufszentrum oder Fachmärkte sind ebenfalls nicht weit entfernt und bieten eine breite Auswahl an Geschäften (Geisseestraße).

Bildungseinrichtungen: Für Familien ist die Nähe zu Kindergärten, Schulen und Jugendzentren besonders praktisch. Es gibt verschiedene Schulen im Umfeld, wie zum Beispiel die Grundschule Dunantschule direkt gegenüber oder die Johann-Pachelbel-Realschule.

Ärzte und Apotheken: In der Nähe finden sich auch diverse Ärzte, Zahnarztpraxen und Apotheken. Für größere medizinische Versorgung ist das St. Johannis Krankenhaus oder das Krankenhaus Nürnberg Süd schnell zu erreichen.

Nachbarschaft und Atmosphäre:

Großreuth bei Schweinau ist ein eher ruhiger Stadtteil, der von einer soliden Mischung aus Familien, Rentnern und Berufspendlern bewohnt wird. Die Nachbarschaft ist geprägt von kleineren Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und Reihenhäusern, was zu einer entspannten, aber dennoch gut vernetzten Wohnatmosphäre beiträgt.

Zusammenfassung:

Die Wohngegend in Großreuth bei Schweinau ist eine ausgezeichnete Wahl für Menschen, die eine überwiegend geprägte Wohngegend bevorzugen, aber dennoch eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt und die wichtigsten Verkehrsadern Nürnbergs wünschen. Mit einer Mischung aus guter Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Freizeitmöglichkeiten bietet der Standort eine hohe Lebensqualität für Familien und Berufspendler.

















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.

