



**90441 Nürnberg**

Freie 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und TG-Stellplatz in Schweinau



**239.000 €**

Kaufpreis

**68 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



Makleraktivität erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	21.11.2018
gültig bis	20.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	108,70
Primär-Energieträger	Öl

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	09.01.2026

**Zustand**

Baujahr	1975
letzte Modernisierung	2016
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	✓
Abstellraum	✓	

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Linoleum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise isoliert vor ca. 10 Jahren
- Ölzentralheizung
- Aufzug (nur ein paar Stufen zum Hochparterre)
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 1995
- Sicherungskasten mit Kippschaltern und Fl-Schalter erneuert vor ca. 10 Jahren
- elektrische Rollläden (bis auf die Küche)
- Einbauküche
- Abstellraum
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche renoviert 2019
- WC separat renoviert 2016
- große Terrasse mit elektrischer Markise
- Kellerabteil
- gemeinschaftliche Waschmaschine u. Trockner im Keller (Gemeinschaftseigentum nach Stromverbrauch)
- Tiefgaragenstellplatz



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre vom Eingangsbereich) eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches bereits isoliert wurde. Die Wohnung verfügt außerdem über Kunststoff-Isolierglas-Fenster, die 1995 eingebaut wurden und sorgt zusammen mit der Fassadendämmung für einen guten Energiewert. Der Aufzug im Gebäude bietet einen bequemen Zugang zur Wohnung, wobei lediglich wenige Stufen zum Hochparterre überwunden werden müssen.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren kontinuierlich renoviert und präsentiert sich in einem modernen und gut gepflegten Zustand. Der Sicherungskasten wurde vor ca. 10 Jahren mit Kippschaltern und einem FI-Schalter auf einen neuen Stand gebracht. Elektrische Rollläden sorgen in fast allen Räumen für zusätzlichen Komfort und Schutz, ausgenommen ist lediglich die Küche. Die Einbauküche ist funktional und gut erhalten, was das Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten erleichtert.

Das Badezimmer wurde 2019 komplett renoviert und mit einer modernen, bodengleichen Dusche ausgestattet. Das separate WC wurde bereits 2016 renoviert und rundet den Komfort ab. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum. Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse, welche mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist und somit eine komfortable Nutzung bei jedem Wetter ermöglicht. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Im Keller befinden sich auch eine Waschmaschine und ein Trockner, die gemeinschaftlich genutzt werden können und nach Stromverbrauch am Jahresende abgerechnet werden. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für sicheren Parkraum.

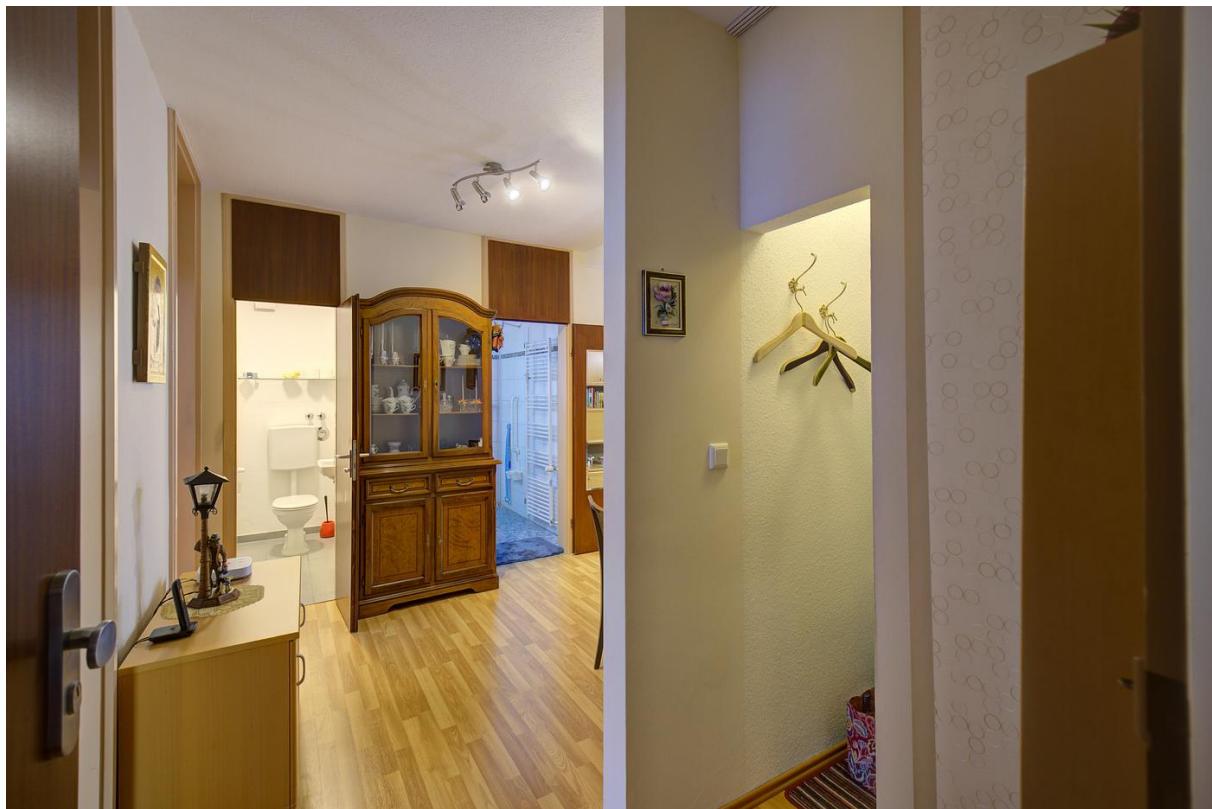
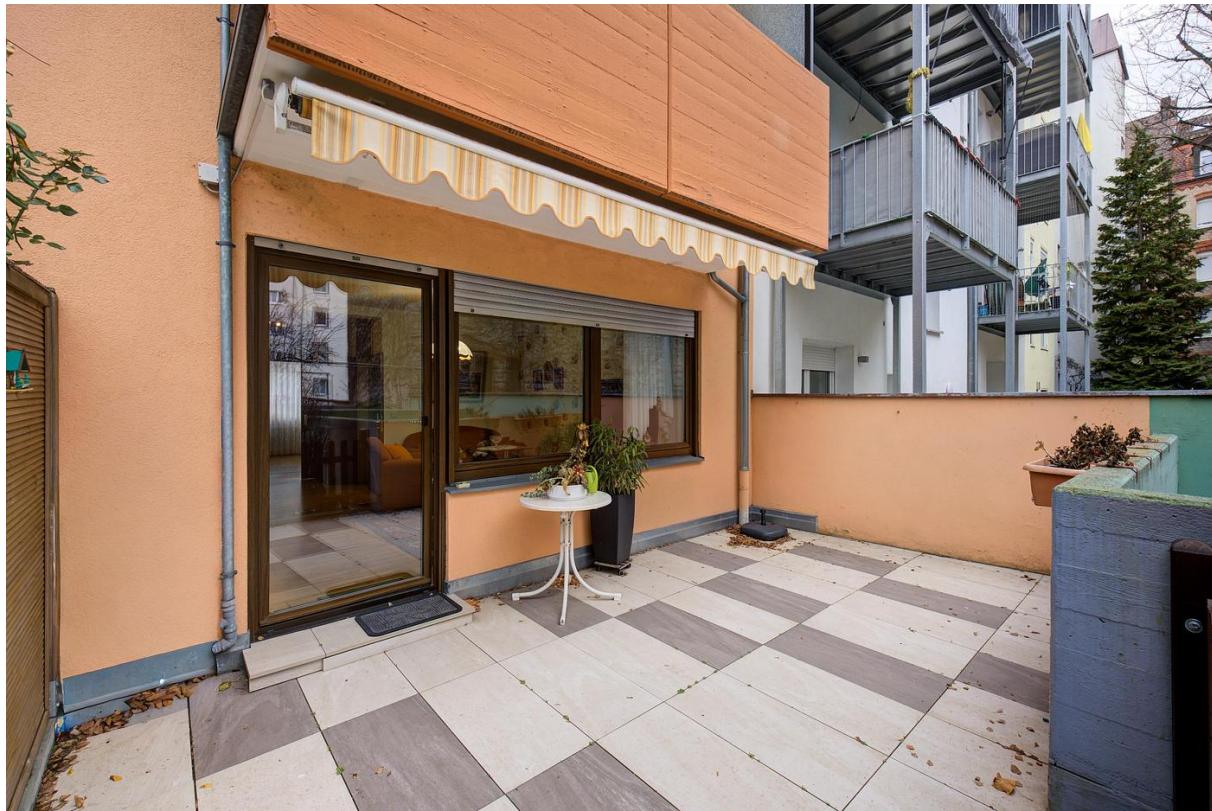
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen aber dennoch zentralen Lage, in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten. Diese Immobilie ist ideal für Menschen, die eine moderne, gut ausgestattete Wohnung mit zusätzlichem Komfort suchen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Schweinau, einem Stadtteil im Südwesten von Nürnberg. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus, da sich mehrere Bushaltestellen in der Nähe befinden sowie die U-Bahnstation "Hohe Marter" direkt vor der Tür liegt. Man erreicht in 2 Fahrtminuten die A73, welche einen Zu der A6 und A9 bringt.

In der Umgebung gibt es eine Vielzahl an Geschäften, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants und Cafés. Es gibt auch einige Dienstleister wie Friseursalons, Nagelstudios und Fitnessstudios.













# 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