90431 Nürnberg

2,5 Zimmer Wohnung in Nürnberg Höfen

278.000 €
Kaufpreis

90 m²
Wohnfläche

33 m²
Nutzfläche

2,5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Olga Gomez Portaleoni
Tel.: 0911 230-2640
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m²
Nutzfläche	33 m²
Zimmer	2,5
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	02.09.2026
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	278.000 €
Hausgeld	280 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.05.2026
gültig bis	26.05.2036
Baujahr (Haus)	1987
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	115,25

Ausstattung

Bad	
Wanne	✓
Fenster	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Küche	
Einbauküche	✓

Befeuerung	
Gas	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse

Dachgeschosswohnung im 2.OG (kein Aufzug)
Kleine Eigentümergemeinschaft
Wohnfläche ca. 90m²
Spitzboden als Nutzfläche ca. 33m²
Gas-Zentralheizung (2017)
Kunststofffenster (teilweise erneuert 2010)
Tageslichtbad mit Wanne (1987)
Laminat (2015)
Einbauküche
Kellerabteil

Beschreibung

Die zum Verkauf stehende Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1987. Sie bietet eine Wohnfläche von rund 90 Quadratmetern, die sich auf zweieinhalb Zimmer verteilt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Spitzboden mit etwa 33 Quadratmetern Nutzfläche, der über eine Raumspartreppe zugänglich ist und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und stammt noch aus dem Baujahr. Die Kunststofffenster wurden teilweise im Jahr 2010 erneuert. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017. Ein nach Süden ausgerichteter Balkon sorgt für angenehme Sonnenstunden und erweitert den Wohnbereich ins Freie. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohneinheit liegt in einem kleinen, überschaubaren Haus mit angenehmer Nachbarschaft und vermittelt durch ihre Lage im Dachgeschoss ein helles und großzügiges Wohngefühl.

Lage

Die angebotene Wohnung liegt im Stadtteil Höfen, im Westen Nürnbergs, angrenzend an Fürth und eingebettet zwischen Leyh, Gaismannshof und Kleinreuth bei Schweinau. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. In Luftlinie liegt die Nürnberger Stadtmitte etwa 4,8 km entfernt – für Bewohner also schnell erreichbar.

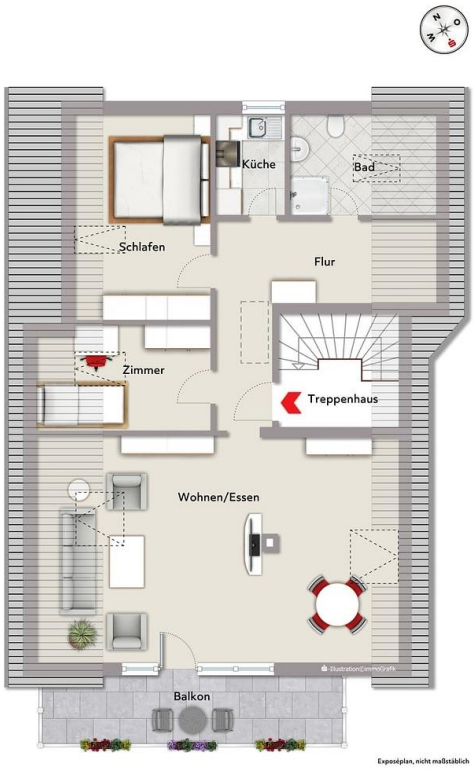
In fußläufiger Entfernung befinden sich eine Bushaltestelle „Lenkersheimer Straße - Supermärkte, Bäcker und Apotheke sowie ein Kindergarten und eine Grundschule. Gastronomische Angebote, Cafés und Grünflächen wie der nahegelegene Westpark ermöglichen ein angenehmes Wohnumfeld.

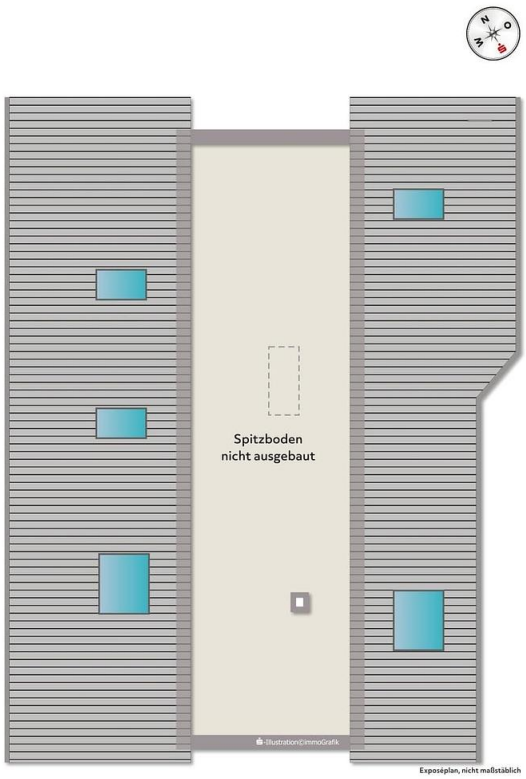
Ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage. Kommen Sie gerne zu Besuch und überzeugen Sie sich selbst davon.

KI

KI

KI


Küche
Bad
Schlafen
Flur
Zimmer
Treppenhaus
Wohnen/Essen
Balkon
Exposéplan, nicht maßstäblich


Spitzboden
nicht ausgebaut
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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg