



## 90431 Nürnberg

# 2,5 Zimmer Wohnung in Nürnberg Höfen



**300.000 €**

Kaufpreis

**90 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**33 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	33 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5

### 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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	300.000 €
Hausgeld	280 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	29.06.2026

### Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Dachgeschosswohnung im 2.OG (kein Aufzug)  
Kleine Eigentümergemeinschaft  
Wohnfläche ca. 90m<sup>2</sup>  
Spitzboden als Nutzfläche ca. 33m<sup>2</sup>  
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 Raumsparntreppe 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.



















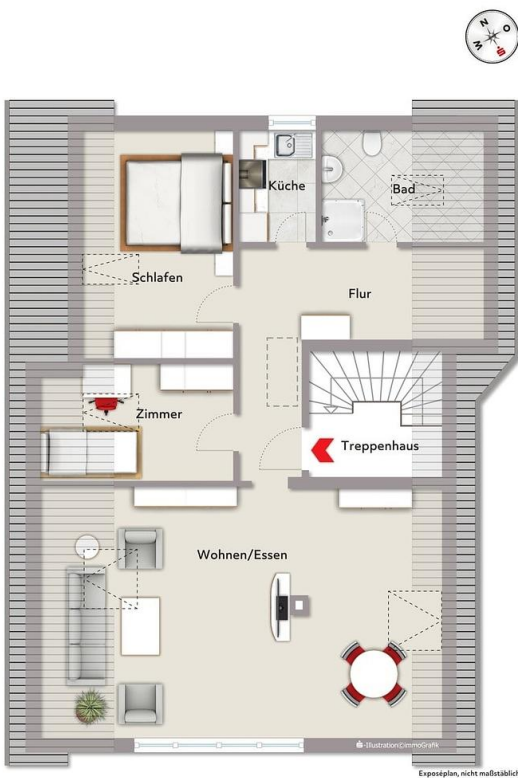




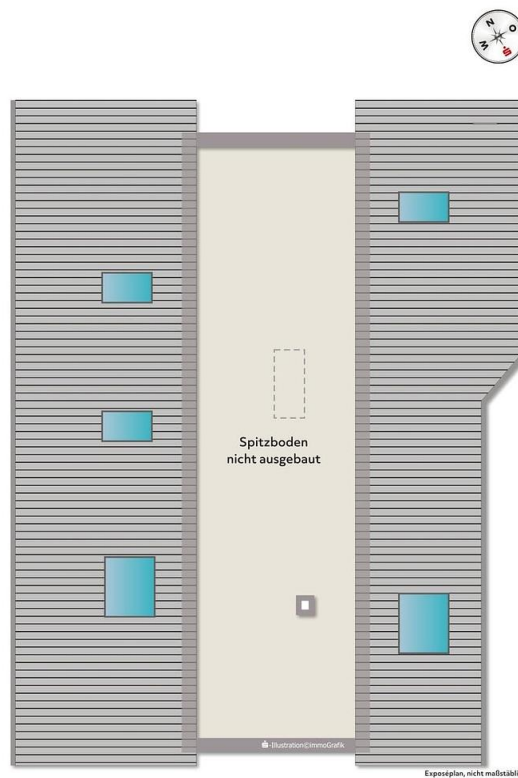








Exposéplan, nicht maßstäblich



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.