



## 90419 Nürnberg

# Mit Weitblick ins Grüne – modernisiert mit Wohlfühlcharakter



**265.000 €**

Kaufpreis

**60,04 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Andreas Meschütz  
 Tel.: 0911 51799900

[am@immonuernberg.de](mailto:am@immonuernberg.de)



## Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 60,04 m² |
| Zimmer              | 2        |
| Schlafzimmer        | 1        |
| Badezimmer          | 1        |
| Balkone / Terrassen | 1        |

## Energieausweis

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Art                  | Bedarf     |
| Ausstelldatum        | 31.03.2023 |
| gültig bis           | 30.03.2033 |
| Baujahr (Haus)       | 1950       |
| Primär-Energieträger | Gas        |
| Wertklasse           | D          |
| Endenergiebedarf     | 102.97     |

## Preise & Kosten

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Kaufpreis            | 265.000 €     |
| Heizkosten enthalten | ×             |
| provisionspflichtig  | ✓             |
| Aussen-Courtage      | Aussen-       |
| Courtage-Hinweis     | 2,90 % (inkl. |

## Allgemeine Infos

|              |                |
|--------------|----------------|
| verfügbar ab | nach Absprache |
|--------------|----------------|

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| letzte Modernisierung | 2024     |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Nord-Osten ✓

### Bad

Fenster ✓

Wanne ✓

### Bodenbelag

Kunststoff ✓

Fliesen ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1950. Einen Aufzug gibt es nicht – oben angekommen, werden Sie dafür mit viel Licht und dem besonderen Ausblick belohnt. Herzstück der Wohnung ist der ca. 28,5 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich. Hier finden Sofaecke und Esstisch bequem ihren Platz, während die breite Fensterfront den Blick hinaus ins Grün öffnet. Die separate Küche ist über den kleinen Flur erreichbar. Von hier geht es direkt weiter auf den Balkon – ein schöner Rückzugsort, besonders zum Feierabend.

Weitere Details zur Wohnung:

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne
- moderne und passgenaue Einbauküche
- Balkon nach Nordosten (morgens und abends mit Sonne im Innenhof)
- Tageslichtbad mit Badewanne
- großer Abstellraum
- Vinyl- und Fliesenboden
- Kellerabteil
- 2008/2024 umfangreich modernisiert
- aktuell Gas-Einzelofen (Luft-Luft-Wärmepumpe von der WEG genehmigt – zum Heizen und ggf. Kühlen)
- bewohnt (frei werdend)



## Beschreibung

---

Freier Blick ins Grüne, zuletzt 2024 modernisiert und kurze Wege ins Zentrum: Diese Eigentumswohnung im Nürnberger Nordwesten ist wie gemacht für Singles und Paare, die ihre erste Immobilie kaufen und stadtnah wohnen möchten. Besonders schön ist der freie Blick in die Baumkronen gegenüber, der der Wohnung viel Weite und Privatsphäre gibt. U-Bahn, Pegnitzgrund und die Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in St. Johannis sind schnell erreicht – eine schöne Verbindung aus Stadt und Natur.

## Lage

---

Die Eigentumswohnung liegt im Nürnberger Nordwesten zwischen Wetzendorf, St. Johannis und Pegnitzgrund – mit kurzen Wegen in die Innenstadt und ins Grüne. Zur U-Bahn-Station Nordwestring (U3) sind es nur ca. 5 Minuten zu Fuß. Zum Pegnitzgrund laufen Sie rund 10 Minuten – ideal zum Joggen, Spazieren oder für den Feierabend im Grünen. Cafés, Restaurants, Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im direkt angrenzenden St. Johannis. Auch die „Kulturwerkstatt Auf AEG“ und weitere Freizeitangebote sind mit dem Fahrrad schnell erreicht.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!









