



## 90471 Nürnberg

# Modernisierte Zweizimmerwohnung mit gehobener Ausstattung



**279.000 €**

Kaufpreis

**63 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: 004991192380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 63 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 10 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Zustand

|               |         |
|---------------|---------|
| Baujahr       | 1973    |
| Verkaufstatus | offen   |
| Zustand       | teil- / |

### Preise & Kosten

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kaufpreis       | 279.000 € |
| Hausgeld        | 278 €     |
| Aussen-Courtage | 2,38 %,   |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 28.06.2026  |
| Baujahr (Haus)            | 1973        |
| Primär-Energieträger      | FERN        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 152.00      |



## Ausstattung

### Allgemein

|                |   |
|----------------|---|
| Kabel / Sat-TV | ✓ |
| Sauna          | ✓ |

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Befuerung

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Wie oft liest man von "vollrenovierten Wohnungen"?

Diese Wohnung ist anders. Sie wurde 2023 gekauft, komplett mit gehobener Ausstattung renoviert und wartet nun auf ihren neuen Besitzer, da es Nachwuchs gibt und das momentan darin wohnende Pärchen in eine größere Wohnung oder Haus umziehen wird.

Was wurde an der Wohnung neu gemacht?

3fach-Verglasung in der gesamten Wohnung

elektrische ROMA-Jalousien in der ganzen Wohnung

allergikerfreundlicher Fussboden mit Kork-Trittschalldämmung in der ganzen Wohnung, bis auf Küche und Bad

Alle Türen wurden erneuert

Komplette Elektrik wurde in der Wohnung neu gemacht

Bad-WC wurde komplett renoviert

Einbauküche mit hochwertigen Geräten

Boden vom Balkon wurde neu gemacht

Elektrische Markise über den Balkon wurde neu installiert

Tiefgaragenstellplatz inklusive, Tiefgarage ist direkt über das Haus erreichbar

Neue, schwere Sicherheits-Haustür

Starkstrom-Elektrik in der Küche ist bereits vorbereitet, wird aber momentan noch nicht gebraucht

Möbiliar kann - bis auf den Esszimmertisch - durch eine Ablöse übernommen werden

Zudem verfügt die Wohnung über ein großes „Kellerabteil“ (Maße ca. 3 m x 3 m), aber im Erdgeschoss, wo Sie weitere Gegenstände lagern und aufbewahren können. Dazu gibt es einen sicheren Fahrradraum.

Auch ist ein Swimming-Pool und eine Sauna-Anlage für die Anwohner der Anlage frei zugänglich. Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag vor allem bei schlechtem Wetter super entspannen. Der Tennisplatz auf der Rückseite des Anwesens ist etwa 30 Meter entfernt und für eine geringe Gebühr ebenso nutzbar. Er wurde gerade frisch überholt.

In den vergangenen Jahren wurde bereits mehrere Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnanlage abgeschlossen, das bedeutet, dass die meisten Sanierungen im Anwesen über Sonderumlagen von den Vorbesitzern bezahlt wurden; detaillierte Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Protokollen der Eigentümerversammlungen.



## Beschreibung

Diese schöne, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss, dem obersten Stockwerk, in einer gepflegten Wohnanlage in der Nähe der Nürnberger Messe. Die Wohnung wurde 2023 nach Kauf komplett saniert und kann auch mit sämtlichen Möbeln – bis auf den Esstisch im Wohnzimmer – mit Ablöse übernommen werden. Sie können ab Ende Oktober mit gehobener Ausstattung einziehen oder vermieten!

Hier geht es zur virtuellen Tour:

<https://tour.giraffe360.com/d5a5c473318a409ab2b2775ef28db661>

Mit ihrem tollen Grundriss und einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente mit gehobenem Wohnkomfort. Die durchgehenden Fensterflächen mit 3fach-Verglasung und elektrischen ROMA-Jalousien im Wohnzimmer sorgen für Helligkeit und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Auf dem schönen, großen Balkon, dessen Boden ebenso renoviert und eine riesige elektrische Markise eingebaut wurde, können Sie Sonnenbaden und gesellige Stunden verbringen. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. In der kompletten Wohnung wurde ein anti-allergischer Fussboden mit Kork-Schalldämmung verlegt. Der Küchenbereich mit der modernen Einbauküche, mit integriertem Wasserfiltersystem von Grohe fügt sich perfekt in das moderne Wohnkonzept ein. Auch ist hier die Waschmaschine elegant eingebaut. Als weiteres Sahnestück der Wohnung kommt das Bad-WC hinzu. Mit modernen Armaturen und Badelementen. Auch wurde die komplette Elektrik der Wohnung überholt. Im Flurbereich zum Schlafzimmer, sorgt ein Aufbewahrungsraum für zusätzlichen Stauraum und eine aufgeräumte Wohnatmosphäre. Die gesamte Wohnung ist wie aus dem Katalog und sehr elegant. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der direkt über das Anwesen erreichbar ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann laden Sie bitte zuerst das Exposé herunter. Anschließend werden Sie von uns kontaktiert.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen und gefragten Wohngebiet in Nürnberg, das durch eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen und guter städtischer Anbindung überzeugt. Das Stadtzentrum, Messezentrum und der neu entstehende Uni-Campus sind in kurzer Entfernung erreichbar und so bietet die Lage der Wohnung damit eine attraktive Kombination aus urbaner Nähe und angenehmer Wohnqualität. Eine U-Bahn-Anbindung liegt auch ganz in der Nähe. Dank der guten Anbindung an das Verkehrsnetz ist zudem die Autobahn schnell erreichbar, wodurch auch Berufspendler von der komfortablen Lage profitieren.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Für Familien besonders interessant sind die kurzen Wege zu Kindergarten und Grundschule, die sich jeweils in unmittelbarer Nähe befinden. Auch weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sind bequem erreichbar.

Insgesamt bietet die Umgebung eine sehr ausgewogene Wohnlage mit hoher Lebensqualität, ideal für Singles, Paare und Familien.

## Sonstige Angaben

Umgehend einziehen, möbliert oder unmöbliert? Das überlassen wir Ihnen.

Ob die geschmackvollen Möbel mitsamt dem Schlafzimmer, dem kompletten eleganten



Wohnzimmer - bis auf den Esstisch - in der Wohnung bleiben, lässt sich verhandeln.

Bevor Sie mehr über die Wohnung erfahren möchten, laden Sie bitte das Exposé herunter und bestätigen Sie die rechtlichen Hinweise. Wir bekommen das dann automatisch in unserem System mitgeteilt und nehmen mit Ihnen anschließend Kontakt auf.

























