



90491 Nürnberg

Gute Lage am Leipziger Platz
 3 Zimmer, 6. OG, Aufzug,
 2 Balkone und Garage



359.000 €

Kaufpreis

91 m²

Wohnfläche

8 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH &
Co. KG**

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	13.12.2026
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
Hausgeld	549 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.08.2035
Baujahr (Haus)	1962
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	99.50



Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wintergarten	✓

Fahrstuhl

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

Breitbandzugang

Technik	GLASFASER
---------	-----------

Befuerung

Fernwärme	✓
Elektro	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Attraktiv geschnittene 3-Zimmer-Wohnung

Unverbaubarer, herrlicher Fernblick im 6. Obergeschoss (vorletztes Geschoss)

Großzügiger Balkon mit Südwestausrichtung

Zugang zum sonnigen, großen Südwest-Balkon über das Wohnzimmer

Essbereich mit direkter Verbindung zum Wintergarten zur Nordseite der City
 Wintergarten sowohl über das Esszimmer, als auch direkt über die Küche erreichbar

Heller und großzügiger Wohnbereich

geräumige Küche

Doppelt isolierverglaste, energiekostensparende Fenster

Modernisiertes Badezimmer

Modernisiertes, separates WC

Stellplätze für Waschmaschine und Trockner im Badezimmer

Einbau neuer Durchlauferhitzer zur hygienischen Warmwasserversorgung erfolgt momentan

Vollständige Erneuerung der Heizungsanlage des gesamten Wohnkomplexes zu einer neuen, umweltfreundlichen und kostenschonenden Pelletheizung erfolgt noch

Momentan läuft noch die Gasheizung mit Energieeffizienzklasse C

Glasfaseranschluss bereits in der Wohnung vorhanden

Aufzug im Wohnhaus

Hauselektrik und Steigleitungen werden gerade komplett erneuert



Gedämmte und gestrichene Gebäudefassade

Elektrisch öffnende Garage im sicheren, abgesperrten, unteren Innenhof
wurde vor rund vier Jahren erneuert



Beschreibung

3-Zimmer-Wohnung am Leipziger Platz im 6. Obergeschoss mit Fernblick, 2 Balkons und Garage
Besichtigungen sind ab dem 2. Oktober 2026 möglich!

Wir bieten diese attraktiv geschnittene 3-Zimmer-Wohnung am Leipziger Platz 5 in Nürnberg zum Kauf an. Hoch oben im 6. Obergeschoss genießen Sie einen herrlichen, unverbaubaren Fernblick über die Stadt – wahlweise über den Wintergarten zur Nordseite oder vom großzügigen Balkon in Südwestlage.

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Der beim Esszimmer angebaute Wintergarten ist auch über die Küche direkt erreichbar und schafft einen zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Wohlfühlbereich. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für Paare, kleine Familien oder das Arbeiten im Homeoffice.

Zahlreiche Modernisierungen wurden vorgenommen. Unter anderem die Fenster, das Badezimmer und das separate WC. Im Bad stehen zudem Stellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Neue Durchlauferhitzer sorgen für eine hygienische und bedarfsgerechte Warmwasserversorgung. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits in der Wohnung.

Das Wohnhaus verfügt über einen Aufzug, Die Elektrik wird gerade komplett erneuert. Die komplette Heizungsanlage wird auf Pellets umgestellt, was eine enorme Aufwertung der Wohnanlage darstellt. Die Fassade wurde vor einiger Zeit gedämmt und gestrichen.

Zum Angebot gehört außerdem eine elektrisch öffnende Garage, vor rund vier Jahren erneuert. Die Garage liegt im geschützten, hinteren Innenhof und man erreicht sie bequem mit dem Aufzug und über den Keller.

Eine hervorragend gelegene Stadtwohnung mit außergewöhnlichem Ausblick, viel Komfort und attraktiven Ausstattungsmerkmalen – ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Ein großer Teil der Erhöhung des Hausgeldes auf 549 Euro hängt mit der Tilgung eines WEG-Darlehens bei der Hausbank München zusammen.

Die genauen Umstände können wir interessierten Käufern dann gerne persönlich erläutern.

Lage

Zentrale Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung und viel Natur

Die Wohnung befindet sich am Leipziger Platz in einem lebendigen und hervorragend angebundenen Stadtteil im Nürnberger Nordosten. Die U-Bahn-Station Nordostbahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar. Mit der Linie U2 gelangen Sie ohne Umsteigen in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zum Flughafen. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Busverbindungen sowie den nahe gelegenen Regionalbahnhof. Auch mit dem Auto bestehen über die Äußere Bayreuther Straße gute Verbindungen in die Innenstadt sowie zur Autobahn A3.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Das Einkaufszentrum Mercado mit zahlreichen Geschäften, Supermärkten, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ist schnell erreichbar. Darüber hinaus finden sich Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Schulen und Kindertagesstätten im direkten Umfeld.

Trotz der ausgezeichneten städtischen Infrastruktur kommt auch die Naherholung nicht zu kurz. Der weitläufige Marienbergpark bietet großzügige Grünflächen, Spazier- und Laufwege, Spielplätze sowie zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Auch der Stadtpark, das Pegnitztal und die grünen Bereiche rund um Erlenstegen sind mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut



erreichbar.

Ausgeschilderte Radwege verbinden den Stadtteil sowohl mit der Nürnberger Innenstadt als auch mit den nördlichen Stadtgebieten und dem Umland. Damit vereint die Lage auf ideale Weise kurze Wege, eine ausgezeichnete Mobilität und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Sonstige Angaben

Diese Wohnung verbindet eine durchdachte Raumaufteilung, einen außergewöhnlichen Fernblick und eine hervorragende Lage zu einem attraktiven Gesamtangebot. Der großzügige Balkon, der Wintergarten und die bereits vorgenommenen Modernisierungen schaffen ein komfortables Zuhause mit besonderem Wohnwert und vor allem energetisch wie stromtechnisch bestens für die Zukunft gerüstet.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor. Bitte senden Sie uns hierzu eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise auf den uns vorliegenden Unterlagen. Für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.















