


**90475 Nürnberg**
**Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Garage in Nürnberg-Altenfurt**

**295.000 €**

Kaufpreis

**82,81 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer


**IMMOsmile**  
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN
**Ihr Ansprechpartner**
**IMMOsmile GmbH**

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	82,81 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	4 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	295.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	313 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr


**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	27.10.2022
gültig bis	26.10.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	126.7
Primär-Energieträger	Öl

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

**Zustand**

Baujahr	1962
letzte Modernisierung	2017
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Die ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoß eines 3-Parteienhauses präsentiert sich als modernisiertes Zuhause mit neu gestaltetem Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet modernen Wohnkomfort mit einer klaren, funktionalen Raumstruktur und einem angenehmen Wohngefühl.

Ein heller Flur mit praktischem Garderobenbereich erschließt alle Räume. Die hochwertige, im Preis inkludierte Markenküche von Alno fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreicht den Anspruch der Modernisierung, bei der unter anderem Grundriss, Elektrik, Bad und Bodenbeläge erneuert wurden.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Sowohl der separierte Wohnbereich als auch der Essbereich punkten mit großen Fensterfronten und Zugang zum Balkon in Südausrichtung. Der voll funktionsfähige Kamin wertet den Raum zusätzlich auf und sorgt für eine gemütliche Atmosphäre.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit klarer Linienführung und hochwertiger Ausstattung. Viel Tageslicht, eine Badewanne sowie eine begehbarer Dusche sorgen für zeitgemäßen Komfort und alltagstaugliche Lösungen.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft. Außerdem besteht ein Nutzungsrecht für eine Garage direkt am Haus angrenzend, welches dieses Angebot sinnvoll ergänzt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von den Vorteilen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Lage

Altenfurt gehört zu den ruhigen und zugleich gewachsenen Wohnlagen im Südosten Nürnbergs. Die Karl-Hertel-Straße ist eine klassische Anliegerstraße mit einer innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch ein heterogenes Gefüge aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohnbauten aus, eingebettet in eine dörflich-städtische Struktur mit sichtbarem Nachbarschaftscharakter.

Die Umgebung besticht durch ihre ausgeprägte Nähe zur Natur. Grünflächen, Feldwege und der Lorenzer Reichswald sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren. Das Zusammenspiel aus ruhigem Wohnen und naturnaher Erholung schafft eine hohe Lebensqualität. Außerdem stehen vielfältige Sportangebote von örtlichen Vereinen zur Verfügung. Das Langwasserbad ist in fünf Fahrminuten erreichbar und bietet ganzjährig attraktive Möglichkeiten für Bewegung und Erholung.

Das Angebot des täglichen Bedarfs ist komfortabel organisiert. Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte befinden sich im näheren Umfeld, ebenso Kindertagesstätten und Schulen. Das Klinikum Nürnberg Süd, eines der größten medizinischen Zentren der Region, befindet sich nur wenige Minuten entfernt und gewährleistet eine umfassende medizinische Versorgung.

Dank der guten Verkehrsanbindung ist das Nürnberger Stadtzentrum schnell erreichbar. Der nahegelegene S-Bahnhof Nürnberg Fischbach bietet eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof mit einer Fahrzeit von ca. 12 Minuten. Die U-Bahn Haltestellen Langwasser Süd und Langwasser Mitte sind über Busverbindungen bequem erreichbar. Für den Individualverkehr bestehen kurze Wege zu den Autobahnen A6 und A9 sowie weiterführende Anbindungen an die A3 und A73.



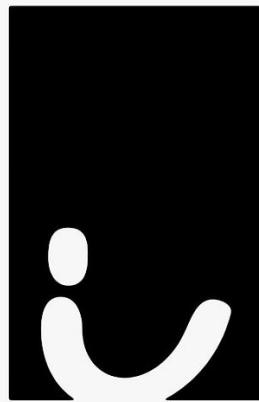






[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)





# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN