90455 Nürnberg

Einziehen und Wohlfühlen!



299.000 €
Kaufpreis

85,37 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,37 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.02.2027
Ab-Datum	01.02.2027

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	284,35 €
Kaufpreis / qm	3.502,4 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.03.2017
gültig bis	02.03.2027
Baujahr (Haus)	1973
Endenergiebedarf	95,80
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Elektro	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- oberste Etage
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- 3-Zimmer-Wohnung
- Baujahr ca. 1973
- 2. OG ohne Aufzug
- oberste Etage
- Flachdach (bereits erneuert)
- ca. 85 m² Wohnfläche
- Tageslichtbad mit Wanne (ca. 2014)
- separates WC (ca. 2014)
- Einbauküche
- weitere Möbel können übernommen werden
- sonnige Südloggia
- Kunststoffisolierglasfenster
- Nachtspeicheröfen (erneuert, ohne Asbest)
- Vollwärmeschutz Fassade
- sep. Waschmaschinenstellplatz in der Waschküche
- Trockenraum
- Einzelgarage direkt neben dem Haus
- Garten als Gemeinschaftsfläche
- mtl. Hausgeld: 284,35 EUR (ohne Heizung)

Beschreibung

Diese äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines ebenfalls sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr ca. 1973. Da es sich um die oberste Etage handelt und das Gebäude über ein Flachdach verfügt, bietet die Wohnung einen besonderen Vorteil: Es gibt keinerlei Dachschrägen, sodass die ca. 85 m² Wohnfläche optimal genutzt werden können.

Der großzügige Grundriss sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Insbesondere der Wohnbereich überzeugt durch seine angenehme Größe und den direkten Zugang zur sonnigen Südloggia, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Durch die südliche Ausrichtung lässt sich hier die Sonne besonders gut genießen.

Das Tageslichtbad sowie das separate WC wurden vor ca. 12 Jahren erneuert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Zustand. Auch das Gebäude selbst wurde bereits in wesentlichen Bereichen modernisiert. So verfügt die Fassade über einen Vollwärmeschutz, das Flachdach wurde bereits erneuert und die Fenster sind als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.

Ergänzt wird das Angebot durch praktische Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss. Hier stehen den Bewohnern eine Waschküche sowie ein Trockenraum zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist zudem die zur Wohnung gehörende Einzelgarage, die sich direkt neben dem Haus befindet und komfortables Parken ermöglicht.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus großzügigem Wohnraum, einem durchdachten Grundriss und einem sehr gepflegten Gesamtzustand – ideal für alle, die eine gut geschnittene Wohnung ohne Dachschrägen und mit sonnigem Außenbereich suchen.

Lage

Die Immobilie liegt im südlichen Nürnberger Stadtteil Kornburg und bietet ein Wohnumfeld, das insbesondere für Familien attraktiv ist. Die Wohnlage verbindet ein gewachsenes Wohngebiet mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Familien bietet das Umfeld gute Voraussetzungen für eine langfristige Wohnperspektive. Kindergärten, Schulen und Spielmöglichkeiten im näheren Umfeld sind wichtige Standortfaktoren für den Familienalltag. Ergänzend sorgen Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und weitere Dienstleistungsangebote in den umliegenden Stadtteilen für eine gute Versorgung.

Auch der Freizeitwert kommt nicht zu kurz: Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten Raum für Spaziergänge, Fahrradtouren und gemeinsame Aktivitäten im Freien. Damit eignet sich die Wohnlage besonders für Familien, die ein angenehmes Wohnumfeld mit praktischen Alltagswegen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung verbinden möchten.

Die Anbindung an das Nürnberger Stadtgebiet ermöglicht zudem die Erreichbarkeit weiterer Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangebote. Insgesamt bietet die Lage eine interessante Kombination aus familienfreundlichem Wohnumfeld, wohnortnaher Infrastruktur und den Vorzügen des städtischen Lebens.




21






















Loggia
Schlafen
Wohnen
Flur
WC
Küche
Kinder
Bad
Treppenhaus
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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg