



90409 Nürnberg

In wenigen Schritten zur Burg & in die Altstadt – 3-Zi.-Eigentumswwhg. mit Balkon am Nbg-Maxtorgraben



Schweidler Immobilien

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



338.000 €

Kaufpreis

76 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Dirk Frühauf

Tel.: +49 9123 980830

d.fruehauf@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.09.2017
gültig bis	24.09.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1960
Wärmewert	162
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	162,00
Primär-Energieträger	Öl

Preise & Kosten

Kaufpreis	338.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,5 % v.

Zustand

Baujahr	1960
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Befuerung

Öl ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓



Beschreibung

Diese sehr interessante 3-Zimmer-Eigentumswohnung am Maxtorgraben befindet sich im Hochparterre (ohne Lift = überschaubare Kosten) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Parteien – übersichtlich und angenehm ordentlich. Auf rund 78 m² überzeugt der durchdachte Grundriss: Schon beim Eintreten öffnet sich ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räume direkt zugänglich sind. Keine Durchgangszimmer, keine verwinkelten Wege – die klare Aufteilung ist eine der großen Stärken dieser Wohnung. Dazu ist sie durchgängig in neutralem Weiß gefliest (Wohn- und Schlafräume, Flur, Küche) – hell, pflegeleicht und die perfekte Basis für jede Einrichtungsidee. Alle Zimmer sind großzügig geschnitten und hell, was den gelungenen Schnitt noch einmal besonders betont.

Das Wohnzimmer bietet reichlich Platz und führt hinaus auf den Balkon, der sich zur Rückseite des Hauses öffnet – ein angenehmer Blick ins Grüne, mitten in der Stadt. Auch die beiden weiteren Zimmer überzeugen durch ihre Größe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer.

Die Küche ist ein separater Raum, praktisch gestaltet und mit dem Boiler für Warmwasser ausgestattet. Besonders einladend ist das neuwertige, im Jahr 2023 renovierte, Tageslichtbad: eine große Dusche mit Glaswand, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper, Waschbecken sowie die elegante Kombination aus anthrazitfarbenen Bodenfliesen und großen weißen Wandfliesen. Das WC liegt in einem eigenen Raum und ist im gleichen Design gehalten.

Ein Einbauschränk im Flur sowie ein eigenes Dachboden- und (!!) Kellerabteil sorgen für wertvollen Stauraum. Die Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2006, beheizt wird die Wohnung über die Zentralheizung des Hauses.

Kurz gesagt: erstklassige Lage, helle Räume, großzügiger Schnitt und eine durchdachte Aufteilung – eine Wohnung, die jeden Tag Freude macht.

Am besten schauen Sie selbst vorbei – wir freuen uns auf die Besichtigung!

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Nürnberg-Altstadt – St. Sebald. Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur historischen Nürnberger Burg und damit zur Innenstadt aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés sind bequem fußläufig erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle "Maxtor" befindet sich in ca. 100 m Entfernung (2 Gehminuten). Zudem sind die Straßenbahn-Haltestellen "Tiergärtnertor" oder "Rathenauplatz" in ca. 600 m (8 Gehminuten) erreichbar.

Mit dem Auto ist die Immobilie hervorragend angebunden: Über den Frankenschnellweg (A73) sowie die Bundesstraße B4R (Ring) erreicht man in kurzer Zeit die überregionalen Autobahnen A3, A6 und A9.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Vermieters. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb unsererseits nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.











