



90441 Nürnberg

Ihre neue Wohnung ist da: im schönen Schweinau und kleine Dachterrasse wartet schon auf Sie



250.000 €

Kaufpreis

80,77 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH

Christian Sauer

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienwelt.co
m

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80,77 m²
Zimmer	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.09.2026
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.03.2029
Baujahr (Haus)	1974
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	111.50



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Küche

offene Küche ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- toller Balkon mit Markise und Pflanztrögen
- Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz
- Tageslichtbad und WC getrennt
- Übergroße Wohnküche
- Im Wohnzimmer ist ein Parkettboden verlegt
- Im Flur ist ein praktischer Einbauschränk eingebaut



Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus vorstellen zu dürfen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist nach Süden ausgerichtet. Dadurch profitieren Sie von hellen, lichtdurchfluteten Räumen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Ein besonderes Merkmal ist der außergewöhnliche, asymmetrische Grundriss, der der Wohnung einen individuellen Charakter verleiht.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die großzügige Wohnküche. Von hier aus führt ein ganz kleiner Flur zum separaten Gäste-WC sowie in den hellen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet, mit direktem Zugang zum großzügigen Südbalkon. Dieser ist so weitläufig, dass er schon fast den Charakter einer Dachterrasse besitzt.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie über einen weiteren kleinen Flur in das Badezimmer und das gemütliche Schlafzimmer. Auch das Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und sorgt so für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Ein praktisches Detail ist das separate Gäste-WC: Besucher müssen den privaten Schlaf- und Badbereich nicht betreten – ein Plus an Komfort und Privatsphäre.

Der großzügige, sonnige Südbalkon lädt zum Entspannen ein. Ob beim Frühstück an der frischen Luft, beim Sonnenbaden oder beim gemütlichen Ausklang des Tages – hier genießen Sie Ihre persönliche Wohlfühloase unter freiem Himmel.

Fazit:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den außergewöhnlichen Grundriss und die hellen Wohnbereiche. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ein besonderes Zuhause suchen, als auch für Kapitalanleger, die in eine attraktive Immobilie investieren möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern!

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im beliebten Nürnberger Stadtteil Schweinau. Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz.

Verkehrsanbindung:

Fast unmittelbar vor Ihrer Haustüre befindet sich die U-Bahn-Station Schweinau (U2) – von hier aus erreichen Sie den Hauptbahnhof in ca. 7 Minuten und den Flughafen in ca. 20 Minuten. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der Südwesttangente sowie der A 73 – ideal für Pendler und alle, die flexibel unterwegs sein möchten.

Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung:

In direkter Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien. Auch Banken, Ärzte und Dienstleister sind fußläufig erreichbar.

Freizeit & Naherholung:

Die Lage bietet auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: In wenigen Minuten erreichen Sie den Volkspark Dutzendteich, das Kino Cinecittà, den Stadtpark Luitpoldhain sowie zahlreiche Sport- und



Fitnessangebote. Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein – urbanes Leben trifft hier auf entspannte Nachbarschaftsatmosphäre.

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ... ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de









Energieverbrauch

Energieverbrauch
kWh/(m²·a)

