



**90491 Nürnberg**

# 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial am Nordostbahnhof



**200.000 €**

Kaufpreis

**79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Maklerfähigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

[ic2cl849v@internetanfrage109.folder.de](mailto:ic2cl849v@internetanfrage109.folder.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

## Preise & Kosten

Kaufpreis	200.000 €
Hausgeld	761 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellldatum	12.08.2025
gültig bis	11.08.2035
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	99,50
Primär-Energieträger	Gas

## Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet	✓
Abstellraum	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Jugendstil
- Balkon/Terrasse
  
- Baujahr 1962
- 3. Obergeschoss mit Aufzug (2004)
- 3 Zimmer
- ca. 79m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gaszentralheizung (2015)
- Kunststoff-Isolierglasfenster (1996)
- Kippsicherungen mit Fl
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (2001)
- 2 Loggias mit Markise
- Kellerabteil
- Stellplatz



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1962. Sie befindet sich im 3. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Die Wohnung bietet auf ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine kleine Familie oder Paare, die den Komfort eines gut angebundenen Stadtteils suchen.

Das Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Auch das Schlafzimmer hat einen Zugang zur Loggia, was für viel Licht und eine angenehme Belüftung sorgt. Das Kinder- oder Arbeitszimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Küche ist funktional und bietet genug Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten. Hier können Sie sich nach Herzenslust entfalten und die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte genießen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet durch den Waschmaschinenanschluss zusätzlichen Komfort. Dies wurde in den 2000ern renoviert.

Die Wohnung verfügt zudem über ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und ist derzeit vermietet.

Lage-Lage-Lage. Wohnung bereit für Ihre Ideen.

## Lage

Dieser Stadtteil im Norden Nürnbergs zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung und vielseitige Infrastruktur aus. Die Lage ist ideal für Pendler und alle, die eine zentrumsnahe, aber ruhigere Wohngegend suchen.

Der Nordostbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bussen und U-Bahn-Anbindungen, die schnell in die Nürnberger Innenstadt und in andere Stadtteile führen.

Auch die Autobahnen A3 und A9 sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch für die Freizeitgestaltung ist bestens gesorgt: Stadtpark und weitere nahegelegene Grünflächen bieten Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivitäten im Freien.

Für Familien sind in der Umgebung mehrere Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote vorhanden, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Der Stadtteil ist ruhig, aber dennoch gut an das urbane Leben angeschlossen – ideal für alle, die eine gute Balance zwischen Arbeitsweg, Nahversorgung und Lebensqualität suchen.

Zusammengefasst bietet der Bereich rund um den Nordostbahnhof eine attraktive Mischung aus guter Erreichbarkeit der Innenstadt, einer stabilen Infrastruktur und einer ruhigen, dennoch zentralen Wohnlage.

















Exposéplan, nicht maßstäblich

-Illustration@immogräfik



# 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



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



 Sparkasse  
Nürnberg