



90431 Nürnberg

Im Nürnberger Westen: DG-Wohnung in kleiner Wohnanlage



209.000 €

Kaufpreis

50,88 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

rb@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50,88 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	209.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90% (inkl. 19
Carport	€



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.02.2019
gültig bis	18.02.2029
Baujahr (Haus)	1995
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	135.2

Allgemeine Infos

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

Zustand

letzte Modernisierung	2026
-----------------------	------



Ausstattung

Bad		Bodenbelag	
Wanne	✓	Fliesen	✓
Fenster	✓		
Befeuerung		Heizungsart	
Gas	✓	Zentralheizung	✓
Ausrichtung Balkon / Terrasse		Stellplatzart	
Süd-Westen	✓	Carport	✓
		unterkellert	
		unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich. Durch die Dachfenster und die Balkontür fällt viel Tageslicht in den Raum. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon, der einen Blick ins grüne Wohnumfeld bietet.

Auch das Schlafzimmer überzeugt trotz der Dachschrägen mit guten Stellmöglichkeiten für Bett und Schrank. Die separate Küche und das Tageslichtbad mit Badewanne ergänzen die alltagstaugliche Aufteilung.

Weitere Details zur Wohnung:

- ca. 18 m² Wohn- und Essbereich mit Balkon
- separate Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Vinylboden im Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesen in Küche, Flur und Bad
- Außenjalousien
- Kellerabteil
- Carport
- Gasheizung von 2023
- frei und sofort verfügbar

Die Wohnung befindet sich in einem altersgemäßen Zustand. Vor Kurzem wurde im Wohn- und Schlafzimmer ein neuer Vinylboden von PARADOR verlegt; vor dem Einzug oder einer Neuvermietung sollten insbesondere Fenster, Wände und Bad überarbeitet werden.



Beschreibung

Im Westen Nürnbergs, direkt an der Grenze zu Fürth, bringt diese Eigentumswohnung genau die Eigenschaften mit, die sich Mieter und Selbstnutzer wünschen: einen gut nutzbaren Grundriss, einen Balkon, einen Stellplatz sowie kurze Wege ins Stadtzentrum, zu Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (ohne Aufzug) des Mehrfamilienhauses, zu dem insgesamt 6 Wohnungen gehören.

Lage

Nürnberg-Leyh liegt direkt an der Stadtgrenze zu Fürth und bietet kurze Wege in beide Zentren. Ein Bus bringt Sie in ca. 4 Minuten zur U-Bahn-Station Stadtgrenze. Für den Ausgleich im Grünen liegen Westpark, Pegnitzgrund, Rednitzgrund und Fürther Stadtpark nur etwa 8 bis 15 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Restaurants und weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!











