



## 90425 Nürnberg

# Freistehende Wohnung mit großem Balkon!



**399.000 €**

Kaufpreis

**86 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1991
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Zustand

Baujahr	1991
---------	------



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses, ist mit dem Aufzug erreichbar und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und ein großzügiges Raumgefühl – ideal für Eigennutzer wie Paare oder Familien.

Herzstück der Wohnung ist das besonders geräumige Wohnzimmer, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für einen komfortablen Wohn- und Essbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen einlädt.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale und zugleich gemütliche Gestaltung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zu erholsamen Momenten ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, in dem sich praktischerweise auch der Anschluss für die Waschmaschine befindet.

Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für wertvollen Stauraum und unterstützt eine aufgeräumte Wohnatmosphäre. Darüber hinaus steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung, das weiteren Platz für persönliche Gegenstände bietet.

Optional kann ein Tiefgaragen-Stellplatz für 19.000,- EUR erworben werden, der den Wohnkomfort insbesondere in urbaner Lage zusätzlich erhöht.

Insgesamt bietet die Wohnung eine solide und familienfreundliche Ausstattung mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.



## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im Nürnberger Norden im beliebten Stadtteil Thon – einer gewachsenen, ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohngegend. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen aus und spricht insbesondere Eigennutzer wie junge Paare und Familien an. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu wichtigen Knotenpunkten der Region. Auch mit dem Auto besteht eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz. Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien sowie weitere Dienstleister. Ergänzt wird die Nahversorgung durch Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen, die eine komfortable Alltagsgestaltung ermöglichen. Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Bildungs- und Betreuungsangebot: Kindergärten, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar. Darüber hinaus profitiert der Standort von der Nähe zu Hochschulen und Universitäten in Nürnberg, wodurch auch Studierende und akademisch geprägte Haushalte angesprochen werden. Ein hoher Freizeit- und Erholungswert ist durch zahlreiche Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete in der Umgebung gegeben. Diese laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Auswahl an gastronomischen Angeboten und Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit – ideale Voraussetzungen für ein modernes und komfortables Wohnen im eigenen Zuhause.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!















