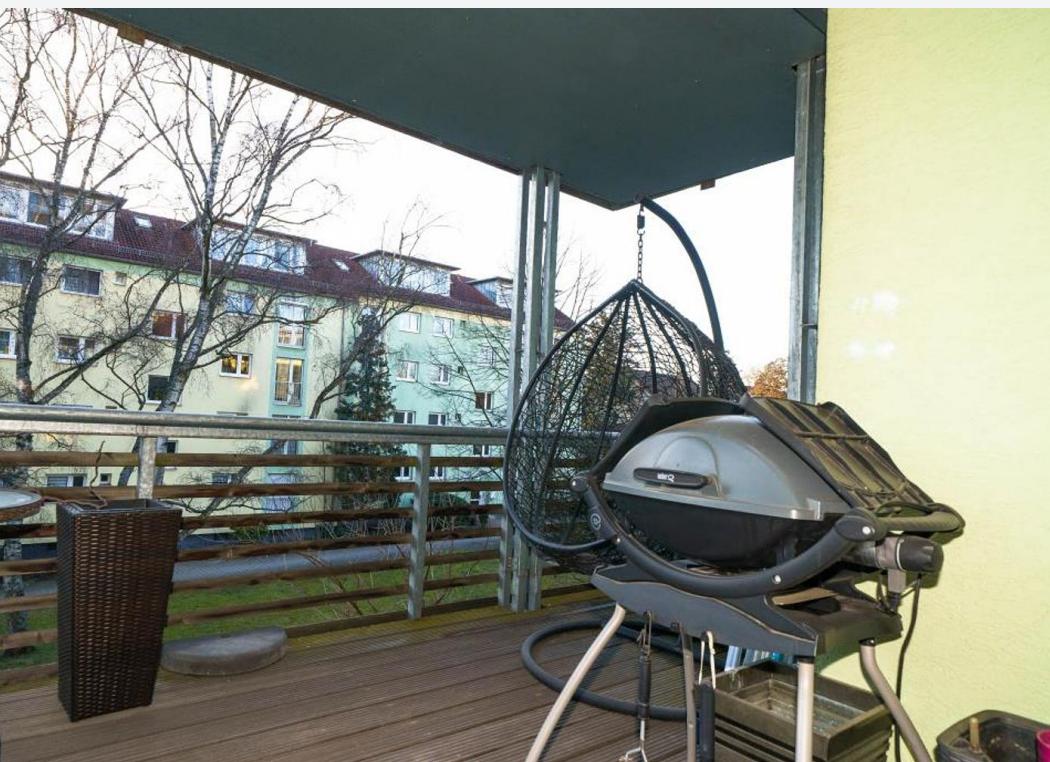




**90491 Nürnberg**

Aufwendig sanierte, familiengerechte Wohnung in ruhiger Lage.



**379.000 €**

Kaufpreis

**84,15 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**  
 Gisela Munk  
 Tel.: +49 911 722282  
 info@munk-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Nebenkosten	293,86 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.03.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1963
Energieverbrauchkennwert	109,00
Wertklasse	D

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1963
---------	------



## Ausstattung

### Befeuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und überzeugt durch eine geschmackvolle Ausstattung sowie einen durchdachten Grundriss. Im Jahr 2011 wurde die Wohnung vollständig saniert, die Fenster wurden anschließend 2019 erneuert. Ein besonderes Highlight ist der über 10 m<sup>2</sup> große Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet.

Die hochwertige Einbauküche ist elegant gestaltet und mit Elektrogeräten ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine große Dusche, Waschbecken und WC. Zudem sind hier die Anschlüsse für eine Waschmaschine integriert.

Die weiß gehaltenen Kunststofffenster sind isolierverglast und mit hochwertigen Alu-Rollläden ausgestattet. Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine sparsame Gas-Zentralheizung. Im Wohnzimmer ist Parkett in Nussbaum verlegt, in den drei weiteren Zimmern befindet sich Parkett in Esche.

Das Objekt verfügt über Kabel-TV sowie seit 2023 zusätzlich über einen Glasfaseranschluss.

Zur Wohnung gehören zwei geräumige Kellerabteile sowie ein Kfz-Stellplatz.

Der Hausgemeinschaft steht außerdem ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Pflege der Außenanlagen sowie die Reinigung von Treppenhaus und Keller werden durch einen professionellen Garten- und Reinigungsdienst übernommen.

Auf Wunsch kann eine Einzelgarage zusätzlich erworben werden.



## Lage

Die Wohnung befindet sich in St. Jobst in einer besonders attraktiven und begehrten Lage: zentrumsnah und dennoch ruhig, in unmittelbarer Nähe zur Rechenberganlage. Diese Umgebung bietet die ideale Balance zwischen urbanem Leben und erholsamer Natur – perfekt, um dem Alltagsstress zu entfliehen. Nur fünf Gehminuten entfernt lädt der Wöhrder See zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Auch für Familien ist die Lage optimal: Der Rechenbergpark verfügt über einen großen Spielplatz, ein Basketballfeld sowie einen Bolzplatz und bietet damit vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Ein Kindergarten liegt nur 150 Meter entfernt, Grund-, Mittel- und Berufsschulen befinden sich im Umkreis von etwa 1,5 Kilometern. Darüber hinaus sind eine Rudolf-Steiner-Schule sowie eine Montessori-Schule fußläufig in weniger als zehn Minuten erreichbar.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Ein Rewe-Markt befindet sich nur 250 Meter entfernt, ein Edeka ist in rund 800 Metern zu erreichen. Zahlreiche Sportplätze liegen im Umkreis von zwei Kilometern. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Sowohl eine Straßenbahnhaltestelle als auch die S-Bahn-Station sind in nur fünf Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!





