



## 90469 Nürnberg

# 3 Zimmer mit Balkon & grünem Weitblick in Nürnberg/ Gartenstadt!



**249.000 €**

Kaufpreis

**80 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

### Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|              |       |
|--------------|-------|
| Wohnfläche   | 80 m² |
| Zimmer       | 3     |
| Schlafzimmer | 2     |
| Badezimmer   | 1     |
| separate WCs | 1     |

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1965     |
| letzte Modernisierung | 2000     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 249.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 02.04.2020  |
| gültig bis           | 01.04.2030  |
| Baujahr (Haus)       | 1965        |
| Primär-Energieträger | Öl          |
| Wertklasse           | E           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 136,50      |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |
| seniorengerecht        | ✓        |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Fahrstuhl

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

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

### Bodenbelag

|          |   |
|----------|---|
| Fliesen  | ✓ |
| Parkett  | ✓ |
| Linoleum | ✓ |

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1965 und liegt im Hochparterre. Der Zugang erfolgt über einen Laubengang, der bereits beim Ankommen eine offene, wohnliche Struktur vermittelt.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen hellen Flur, der die Räume klar erschließt. Gleich rechts befindet sich ein praktisches Gäste-WC. Ebenfalls auf der rechten Seite liegt die Küche, die funktional geschnitten ist und zusätzlich über eine direkte Verbindungstür zum Wohn- und Esszimmer verfügt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Hier sorgt ein hochwertiger Würfel-Parkettboden für eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre. Die große Fensterfront lässt viel Licht in den Raum und schafft ein offenes, freundliches Wohngefühl. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum Balkon, der einen weitläufigen, grünen Ausblick bietet und damit einen echten Rückzugsort im Freien darstellt.

Vom Wohn- und Esszimmer aus gelangt man in eine weitere Diele, die den privaten Bereich der Wohnung erschließt. Rechts befindet sich ein gut geschnittenes Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Links liegt das großzügige Schlafzimmer, das ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon bietet und damit besonders attraktiv ist.

Im Zentrum dieses Bereichs befindet sich ein gepflegtes Badezimmer in sehr gutem Zustand. Ergänzt wird der Grundriss durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung bietet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein separates Kellerabteil.

Insgesamt handelt es sich um eine gut geschnittene und lichtdurchflutete Wohnung mit sehr angenehmem Wohngefühl, großem Balkon und funktionaler Raumaufteilung in einem etablierten Wohnumfeld.

## Lage

Das Objekt in Nürnberg-Gartenstadt liegt in einem gut etablierten und überwiegend wohngeprägten Stadtteil im Nürnberger Süden. Die Gartenstadt ist bekannt für ihre ruhige, aufgelockerte Bebauung mit viel Grün, bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäusern. Dadurch entsteht ein insgesamt sehr angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaftsstruktur.

Die Julius-Loßmann-Straße selbst ist eine der zentraleren Verbindungsstraßen im Stadtteil, gleichzeitig aber im Bereich der Hausnummern in der Regel von Wohnbebauung geprägt. Trotz der verkehrlichen Bedeutung bleibt die Wohnqualität, Begrünung und Seitenbereiche mit Wohnbebauung insgesamt solide und gut verträglich.

Die Nahversorgung ist im Stadtteil sehr gut: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Auch Schulen und Kindergärten sind im Umfeld vorhanden, was die Lage besonders attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Über die nahegelegenen Hauptachsen erreicht man schnell die Nürnberger Innenstadt sowie die Südwesttangente und weiterführende Autobahnen wie die A73. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus- und Straßenbahnverbindungen, die eine zügige Erreichbarkeit der Innenstadt und umliegender Stadtteile ermöglichen.



Insgesamt handelt es sich um eine solide, gut angebundene Wohnlage mit stabilem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und einem angenehmen Maß an Grün und Ruhe – typisch für die Gartenstadt, die zu den beliebten Wohnlagen im Nürnberger Süden zählt.































# 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.

