



90419 Nürnberg

Mit Weitblick ins Grüne – modernisiert mit Wohlfühlcharakter



265.000 €

Kaufpreis

60,04 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Andreas Meschütz

Tel.: 0911 51799900

am@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,04 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	31.03.2023
gültig bis	30.03.2033
Baujahr (Haus)	1950
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Endenergiebedarf	102.97

Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl.)

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Ofen ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Nord-Osten ✓

Bad

Fenster ✓

Wanne ✓

Bodenbelag

Kunststoff ✓

Fliesen ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1950. Einen Aufzug gibt es nicht – oben angekommen, werden Sie dafür mit viel Licht und dem besonderen Ausblick belohnt. Herzstück der Wohnung ist der ca. 28,5 m² große Wohn- und Essbereich. Hier finden Sofaecke und Esstisch bequem ihren Platz, während die breite Fensterfront den Blick hinaus ins Grün öffnet. Die separate Küche ist über den kleinen Flur erreichbar. Von hier geht es direkt weiter auf den Balkon – ein schöner Rückzugsort, besonders zum Feierabend.

Weitere Details zur Wohnung:

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne
- moderne und passgenaue Einbauküche
- Balkon nach Nordosten (morgens und abends mit Sonne im Innenhof)
- Tageslichtbad mit Badewanne
- großer Abstellraum
- Vinyl- und Fliesenboden
- Kellerabteil
- 2008/2024 umfangreich modernisiert
- aktuell Gas-Einzelofen (Luft-Luft-Wärmepumpe von der WEG genehmigt – zum Heizen und ggf. Kühlen)
- bewohnt (frei werdend)



Beschreibung

Freier Blick ins Grüne, zuletzt 2024 modernisiert und kurze Wege ins Zentrum: Diese Eigentumswohnung im Nürnberger Nordwesten ist wie gemacht für Singles und Paare, die ihre erste Immobilie kaufen und stadtnah wohnen möchten. Besonders schön ist der freie Blick in die Baumkronen gegenüber, der der Wohnung viel Weite und Privatsphäre gibt. U-Bahn, Pegnitzgrund und die Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in St. Johannis sind schnell erreicht – eine schöne Verbindung aus Stadt und Natur.

Lage

Die Eigentumswohnung liegt im Nürnberger Nordwesten zwischen Wetzendorf, St. Johannis und Pegnitzgrund – mit kurzen Wegen in die Innenstadt und ins Grüne. Zur U-Bahn-Station Nordwestring (U3) sind es nur ca. 5 Minuten zu Fuß. Zum Pegnitzgrund laufen Sie rund 10 Minuten – ideal zum Joggen, Spazieren oder für den Feierabend im Grünen. Cafés, Restaurants, Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im direkt angrenzenden St. Johannis. Auch die „Kulturwerkstatt Auf AEG“ und weitere Freizeitangebote sind mit dem Fahrrad schnell erreicht.

Sonstige Angaben

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









