



## 90431 Nürnberg

Über den Dingen stehen: Ihr neues Zuhause mit Galerie-Flair, Sonnenbalkon und Tiefgarage!



**449.000 €**

Kaufpreis

**99 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien**  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 99 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3,5               |
| Schlafzimmer        | 2                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| separate WCs        | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.05.2026 |
| Ab-Datum     | 01.05.2026 |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 449.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 03.03.2026  |
| gültig bis                | 02.03.2031  |
| Baujahr (Haus)            | 2011        |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 67,00       |
| Primär-Energieträger      | Pellets     |



## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 2011     |
| letzte Modernisierung | 2022     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Befuerung

|        |   |
|--------|---|
| Pellet | ✓ |
|--------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Bauweise

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

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

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

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- U-Bahn-Anschluss
- oberste Etage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- Baujahr 2011
- Ca. 99m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3. OG mit Lift
- Fliesen & Parkettböden
- Bad mit Dusche & Bidet
- Balkonfliesen erneuert (2016)
- Markise (2022)
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz



## Beschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Galeriewohnung aus dem Jahr 2011, errichtet vom renommierten Bauträger Schultheiss, besticht durch ein modernes Raumkonzept und eine gehobene Ausstattung im dritten Obergeschoss. Bequem mit dem Aufzug erreichbar, öffnet sich nach der Eingangstür ein großzügiger, offener Empfangsbereich, der sofort eine einladende Atmosphäre vermittelt. Auf der rechten Seite befindet sich das beeindruckend dimensionierte Badezimmer, das dank eines großen Fensters von natürlichem Tageslicht durchflutet wird. Es ist komfortabel mit einer Dusche, WC, Bidet sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ideal ergänzt.

Direkt gegenüber dem Eingangsbereich liegen zwei helle Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können und somit viel Raum für individuelle Lebensentwürfe bieten. Das Herzstück der Wohnung ist jedoch der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Hier fügt sich eine hochwertige, maßgeschneiderte Einbauküche in zeitlos neutralen Farben perfekt in das Ambiente ein. Ein besonderer Blickfang ist die elegante, offene Wendeltreppe, die direkt in die obere Galerie führt. Dieser zusätzliche Bereich unterstreicht das luftige Wohngefühl und lässt sich vielseitig verwenden – sei es als gemütliche Bibliothek, inspirierendes Atelier oder Rückzugsort.

Abgerundet wird das Wohnerlebnis durch den charmanten Balkon, der im Jahr 2016 mit neuen Außenfliesen optisch aufgewertet wurde und dank einer elektrischen Markise auch an sonnigen Tagen ein schattiges Plätzchen bietet. Für zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum sorgt ein eigenes Kellerabteil. Zudem gehört zur Wohnung ein bequemer Stellplatz in der Tiefgarage, der das lästige Parkplatzsuchen im Alltag überflüssig macht. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als stilvolles, voll ausgestattetes und bezugsfertiges Zuhause, das moderne Architektur mit hoher Lebensqualität verbindet.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Großreuth bei Schweinau, einer Lage im Südwesten der Stadt, die eine angenehme Balance zwischen gewachsener Wohnruhe und moderner Erschließung bietet. Das direkte Umfeld ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie sozialen Einrichtungen wie Kindergärten geprägt, was der Straße einen familienfreundlichen Charakter verleiht.

Ein entscheidender Standortvorteil ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Durch die nahegelegene U-Bahn-Station der Linie U3 ist das Nürnberger Stadtzentrum mit dem Hauptbahnhof und dem Plärrer in weniger als zehn Minuten erreichbar. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal, da die Rothenburger Straße als Hauptverkehrsader eine schnelle Verbindung zur Südwesttangente und damit zum regionalen Autobahnnetz herstellt.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Supermärkte und Fachgeschäfte entlang der Rothenburger Straße bestens abgedeckt. Zudem profitiert die Adresse von der aktuellen Stadtentwicklung im angrenzenden Gebiet „Tiefes Feld“, das durch neue Grünflächen und Parks den Freizeitwert der Umgebung deutlich steigert. Insgesamt wohnt man hier in einer ehemals eher dörflich geprägten Randlage, die sich durch den U-Bahn-Ausbau zu einem der dynamischsten und bestvernetzten Wohnquartiere Nürnbergs entwickelt hat.































# 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.

