90471 Nürnberg

Ihre neue 2,5-Zimmer-Wohnung ist da: im schönen Stadtteil Bauernfeind



175.000 €
Kaufpreis

66,76 m²
Wohnfläche

2,5
Zimmer

Sparda ImmobilienWelt®

Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH
Christian Sauer
Tel.: 004991124777500
anfragen@spardaimmobilienwelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66,76 m²
Zimmer	2,5
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	175.000 €
Hausgeld	336 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Allgemein		Bad	
Kabel / Sat-TV	✓	Dusche	✓

Küche		Heizungsart	
Einbauküche	✓	Fernwärme	✓

Befeuerung		Fahrstuhl	
Fernwärme	✓	Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert		Bauweise	
unterkellert	ja	Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Teilfußbodenerwärmung im Bad
- Bad und WC sind getrennt
- Balkon mit Licht
- Praktisch: großzügiger Einbauschrank im halben Zimmer
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Abstellraum
- Balkon (Wohnzimmer) und französischer Balkon (Schlafzimmer)

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne 2,5-Zimmer-Wohnung in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus vorstellen zu dürfen.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist nach Süden und Westen ausgerichtet – dadurch genießen Sie helle, sonnige Räume mit freundlicher Atmosphäre.

Ein weiterer Vorteil: Ihre Wohnung ist nahezu uneinsehbar und bietet Ihnen somit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ein Flur empfängt Sie beim Betreten der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie in alle Zimmer, einen Abstellraum und das WC, mit Ausnahme des halben Zimmers und Bades.

Besonders hervorzuheben ist der sonnige West-Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden verbringen und die Sonne genießen können – ob beim Frühstück im Freien oder beim gemütlichen Tagesausklang.

Das Schlafzimmer hat ein bodentiefes Fenster, das sich komplett öffnen lässt.

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung bietet alles, was man sich von einem Zuhause wünscht: eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle Wohnbereiche. Die Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten „Parkwohnanlage Zollhaus“ im Nürnberger Stadtteil Bauernfeind im Südosten der Stadt. Das Wohnumfeld überzeugt durch eine gewachsene Wohnstruktur, eine gute Infrastruktur und die Nähe zu attraktiven Grün- und Erholungsflächen.

- Infrastruktur und Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Franken-Center ist in wenigen Minuten erreichbar.

- Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht eine gute Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie die südlichen und südöstlichen Stadtteile. Die Autobahnen des Großraums Nürnberg (ca. 3 km), das Messegelände und umliegende Wirtschaftsstandorte sind schnell erreichbar.

- Öffentliche Verkehrsmittel: Die U-Bahn-Station Bauernfeindstraße (U1) bietet eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof, in die Innenstadt sowie nach Langwasser und Fürth. Ergänzende Busverbindungen sorgen für weitere Mobilität.

- Grünes Umfeld und Freizeit: Die Nähe zum Volkspark Dutzendteich mit seinen weitläufigen Grünanlagen, Wasserflächen und Spazierwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Jogging-, Rad- und Spazierwege sowie Sportanlagen und ein Skatepark ergänzen das Angebot.

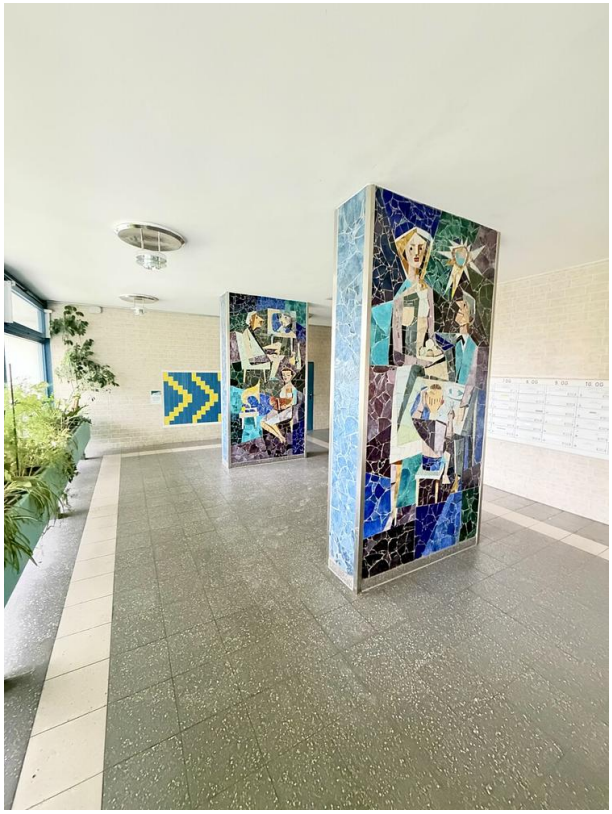
- Attraktiver Hochschulstandort: Die neue, im Aufbau befindliche Technische Universität Nürnberg (UTN) im Stadtteil Lichtenreuth ist in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar und macht den Standort auch für Studierende und Hochschulbeschäftigte interessant.

Fazit: Bauernfeind verbindet eine gute Nahversorgung und hervorragende Verkehrsanbindung mit einem grünen Wohnumfeld und der Nähe zu einem zukunftsorientierten Hochschulstandort. Ein attraktiver Wohnstandort, der urbanes Leben und naturnahe Erholung vereint.

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.
Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienspezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder zuhause@spardaimmobilienwelt.de.

















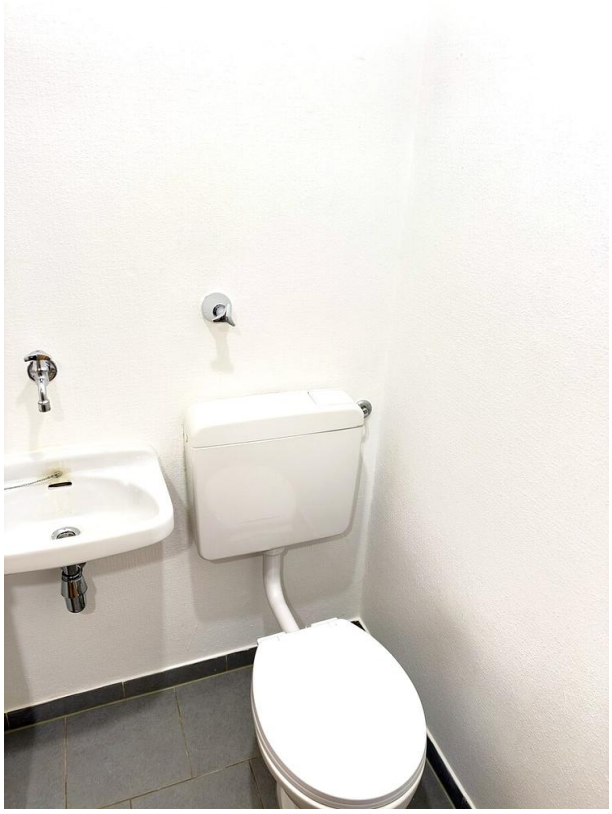






















Exposéplan, nicht maßstäblich