



## 90429 Nürnberg

# 2-Zimmer-Wohnung zentrumsnah in der Rosenau - Nähe Plärrer



**155.000 €**

Kaufpreis

**46,42 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Clarissa Sonneithner

Tel.: 0911 230-1731

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,42 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.11.2018
gültig bis	18.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	160,40
Primär-Energieträger	KWK fossil
Wertklasse	F

### Preise & Kosten

Kaufpreis	155.000 €
Hausgeld	420 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2026
Ab-Datum	01.05.2026
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
  
- Baujahr ca. 1968
- ca. 46, 42 m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss
- 2 Zimmer
- innenliegendes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch
- Kochnische
- Kellerabteil



## Beschreibung

---

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ca. 1968 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 46,42 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine kleine Diele, die den Zugang zum innenliegenden Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC ermöglicht.

Linker Hand öffnet sich das helle Wohnzimmer, das durch seine angenehme Größe und die angrenzende Küchennische überzeugt – ideal für gemütliche Stunden und flexible Einrichtungsmöglichkeiten. Das Schlafzimmer erreichen Sie bequem durch das Wohnzimmer, wodurch ein ruhiger, abgeschlossener Rückzugsbereich entsteht.

Die Wohnung war bisher vermietet und wird zum 01.05. frei. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 420 € und beinhaltet bereits die Heizkosten.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine gepflegte, kompakte Wohnung in zentraler Lage suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns!

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Rosenau. Aufgrund der zentrumsnahen Lage benötigt man hier nicht unbedingt ein eigenes Auto. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe haben Sie Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (Nürnberger Plärrer), mit denen Sie im kompletten Großraum Nürnberg-Fürth mobil sind. In wenigen Gehminuten befinden Sie sich in der Nürnberger Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben.













# 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.