



90491 Nürnberg

Exklusives Wohnen am Rechenbergpark: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit 25 m² Südbalkon und Einbauküche



688.000 €

Kaufpreis

118 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	23,26 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	688.000 €
Hausgeld	400 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.02.2021
gültig bis	09.02.2031
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	38.1
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr	2020
letzte Modernisierung	2021
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung verbindet modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs. Auf ca. 118 m² entsteht ein Wohngefühl, das durch Großzügigkeit, klare Linien und eine warme, einladende Atmosphäre geprägt ist. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen, architektonisch ansprechenden Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2021 mit gepflegtem Eingangsbereich, barrierefreiem Zugang, Schindler-Aufzugsanlage und Video-Gegensprechanlage.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein luftiges und freundliches Ambiente. Die moderne Einbauküche überzeugt mit klaren Linien, hochwertigen Geräten, einem eleganten Inselblock, einer hochwertigen Berbel-Dunstabzugshaube, einer schwarzen Granitarbeitsplatte sowie einer separaten Speisekammer, die direkt an den offenen Bereich anschließt und zusätzlichen Stauraum bietet. Die gesamte Küche ist im Kaufpreis enthalten. Die Kombination aus hellen Wandflächen, warmen Parkettboden in Eiche-Landhausdielen und dunklen Küchenakzenten erzeugt ein harmonisches zeitloses Gesamtbild. Der Wohnbereich fügt sich nahtlos an und bietet Platz für eine großzügige Sofalandschaft, einen Essbereich und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Unmittelbar angrenzend öffnet sich der ca. 23 m² große Südbalkon – ein Außenraum, der den Wohn- und Essbereich in den warmen Monaten spürbar erweitert. Durch die großzügigen Glasfronten entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen und Außen. Hochwertige Bodenfliesen, moderne Glasbrüstungen, stilvolle Sitzbereiche, eine liebevolle Bepflanzung sowie ein Außenwasseranschluss schaffen einen komfortablen, vielseitig nutzbaren Außenbereich mit sonnigem Ausblick.

Die Wohnung verfügt über ein klassisches Elternschlafzimmer, das Ruhe und Rückzug bietet, sowie ein helles, freundlich gestaltetes Kinderzimmer. Ein weiteres Zimmer wird aktuell als Büro genutzt und eignet sich ebenso hervorragend als Gästezimmer oder Hobbyraum. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Netzwerkanschlüssen ausgestattet und profitieren von großen Fensterflächen, klaren Linien und einer ruhigen Wohnlage. Die gesamte Lichtplanung stammt von Lampada und ist im Kaufpreis enthalten.

Das Hauptbadezimmer ist großzügig gestaltet und verbindet modernes Design mit funktionaler Ausstattung. Wandhohe, elegante Fliesen verleihen dem Raum eine klare, hochwertige Optik und unterstreichen die moderne Architektur. Eine freistehende Badewanne, eine großzügige Walk-in-Dusche, ein Doppelwaschbecken sowie hochwertige Armaturen von Gessi Emporio und viel Tageslicht schaffen einen ausgeprägten Wohlfühlcharakter. Im Eingangsbereich befindet sich zusätzlich ein separates Gäste-WC mit praktischem Waschmaschinenanschluss, das den Wohnkomfort ideal ergänzt.

Technisch überzeugt die Wohnung mit einer effizienten Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2020/2021, kombiniert mit einer angenehmen Fußbodenheizung.

Das Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten präsentiert sich modern, gepflegt und architektonisch klar strukturiert. Die Fassade, der Eingangsbereich und die Garagenanlage mit Parksysteem der Firma Wöhr vermitteln einen hochwertigen Gesamteindruck.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie liegt in einer der attraktivsten Wohngegenden Nürnbergs und verbindet urbanen



Komfort mit einer wohltuenden Nähe zur Natur. Bereits beim Ankommen entsteht ein Gefühl von Ruhe und Qualität: Die Straßen sind gepflegt, die Wege kurz, und die Umgebung wirkt einladend und harmonisch. Der öffentliche Nahverkehr ist in nur drei Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Für Pendler und Vielreisende sind die Autobahn in sieben Minuten, der Hauptbahnhof in acht Minuten und der Flughafen in zwölf Minuten erreichbar – ein Standort, der Mobilität und Flexibilität mühelos ermöglicht.

Besonders prägend für das Wohngefühl ist die unmittelbare Nähe zum Rechenbergpark, einem der charaktervollsten Grünräume Nürnbergs. Der Park entfaltet zu jeder Jahreszeit seinen eigenen Charme: Im Frühling blühen die Wiesen, im Sommer spenden alte Bäume wohltuenden Schatten, im Herbst färbt sich das Laub in warmen Tönen, und im Winter liegt eine stille Klarheit über den Wegen. Hier begegnen sich Spaziergänger, Jogger, Familien und Menschen, die einfach einen Moment der Entspannung suchen. Durch seine erhöhte Lage bietet der Rechenberg zudem immer wieder schöne Ausblicke über die Stadt – ein kleines Naturrefugium, das den Alltag entschleunigt und Raum zum Durchatmen schenkt.

Diese besondere Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, urbaner Nähe und unmittelbarer Natur macht die Lage der Immobilie zu einem Wohnort mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Sie bietet die Freiheit, schnell im Zentrum zu sein, und gleichzeitig die Möglichkeit, innerhalb weniger Schritte in eine grüne Oase einzutauchen, die Erholung, Bewegung und Inspiration gleichermaßen schenkt.



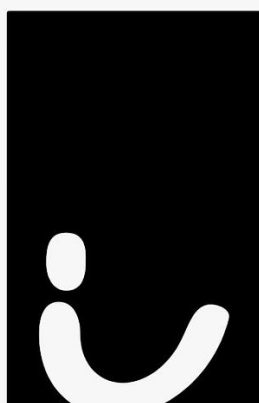












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN