



90443 Nürnberg

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Service in zentraler Lage



225.000 €

Kaufpreis

61 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.08.2018
gültig bis	02.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1999
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	104,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	374 €
Kaufpreis / qm	3.688,52 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	04.11.2025

Zustand

Baujahr	1999
letzte Modernisierung	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓
seniorenerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Serviceleistungen

betreutes Wohnen	✓
------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Linoleum	✓

Fahrsstuhl

Personen-Fahrsstuhl	✓
---------------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
- Seniorenresidenz
- Betreuung über das BRK
- Grundservicepaket- Pauschale 137 € monatlich
- Baujahr 1999
- 1. OG mit Aufzug (2019)
- 2 Zimmer
- Wohnfläche ca. 61m²
- barrierefrei
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Abstellnische
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Gaszentralheizung (1999)
- Süd-Loggia
- Kellerabteil
- Anmietung eines TG-Stellplatz möglich



- extra breite Türen, rollstuhlgerecht
- schön angelegter Innenhof mit gemeinschaftlicher Gartennutzung
- Aufenthaltsräume
- Cafeteria
- Terrasse
- Bibliothek
- Lese- und Gruppenraum
- Gästeapartment für Besucher
- Waschraum



Beschreibung

Die Seniorenresidenz Sonnenhof 60 plus bietet komfortables und selbstständiges Wohnen für Senioren ab 60 Jahren. Das Gebäude wurde 1999 in barrierefreier Bauweise errichtet und überzeugt durch eine gepflegte Ausstattung sowie ein umfassendes Serviceangebot.

Die angebotene 2-Zimmer-Seniorenwohnung mit ca. 61 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss und ist bequem über den Aufzug erreichbar.

Sie liegt im ruhigen Laubengang und bietet ein helles, großzügiges Wohnzimmer und ein großes, lichtdurchflutetes Schlafzimmer

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet, genau so wie das Bad, einen schönen Ausblick zum Opernhaus.

Das Tageslichtbad mit ist mit einer Dusche und praktischem Einbauschränk sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Eine Abstellnische ergänzt den durchdachten Grundriss.

Die Süd-Loggia, das Wohnzimmer und das Schlafzimmer bieten einen schönen Ausblick in den liebevoll angelegten Innenhof.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil; ein Tiefgaragenstellplatz könnte auf Wunsch angemietet werden. Breite, rollstuhlgerechte Türen, Aufzüge und barrierefreie Wege gewährleisten höchste Bewegungsfreiheit.

Den Bewohnern stehen zahlreiche gemeinschaftliche Einrichtungen zur Verfügung: Cafeteria, Terrasse, Bibliothek, Lese- und Gruppenräume, Gästeappartement, Waschraum, ein im Haus befindlicher Friseur sowie eine gemeinschaftliche Nutzung der Gartenanlage.

Die Betreuung erfolgt durch das Bayerische Rote Kreuz. Das Konzept verbindet selbstständiges Wohnen mit dem Angebot gezielter Unterstützung nach Bedarf. Ein Grundservicepaket wird über eine monatliche Pauschale von 137 € abgedeckt, zusätzlich steht ein Wahlleistungskatalog zur Verfügung, aus dem individuell und flexibel Leistungen hinzugebucht werden können.

Fazit: eine gepflegte, barrierefreie Wohnung in zentraler Lage, die selbstständiges Wohnen im Alter mit Sicherheit, Komfort und Service verbindet - sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage bestens geeignet.

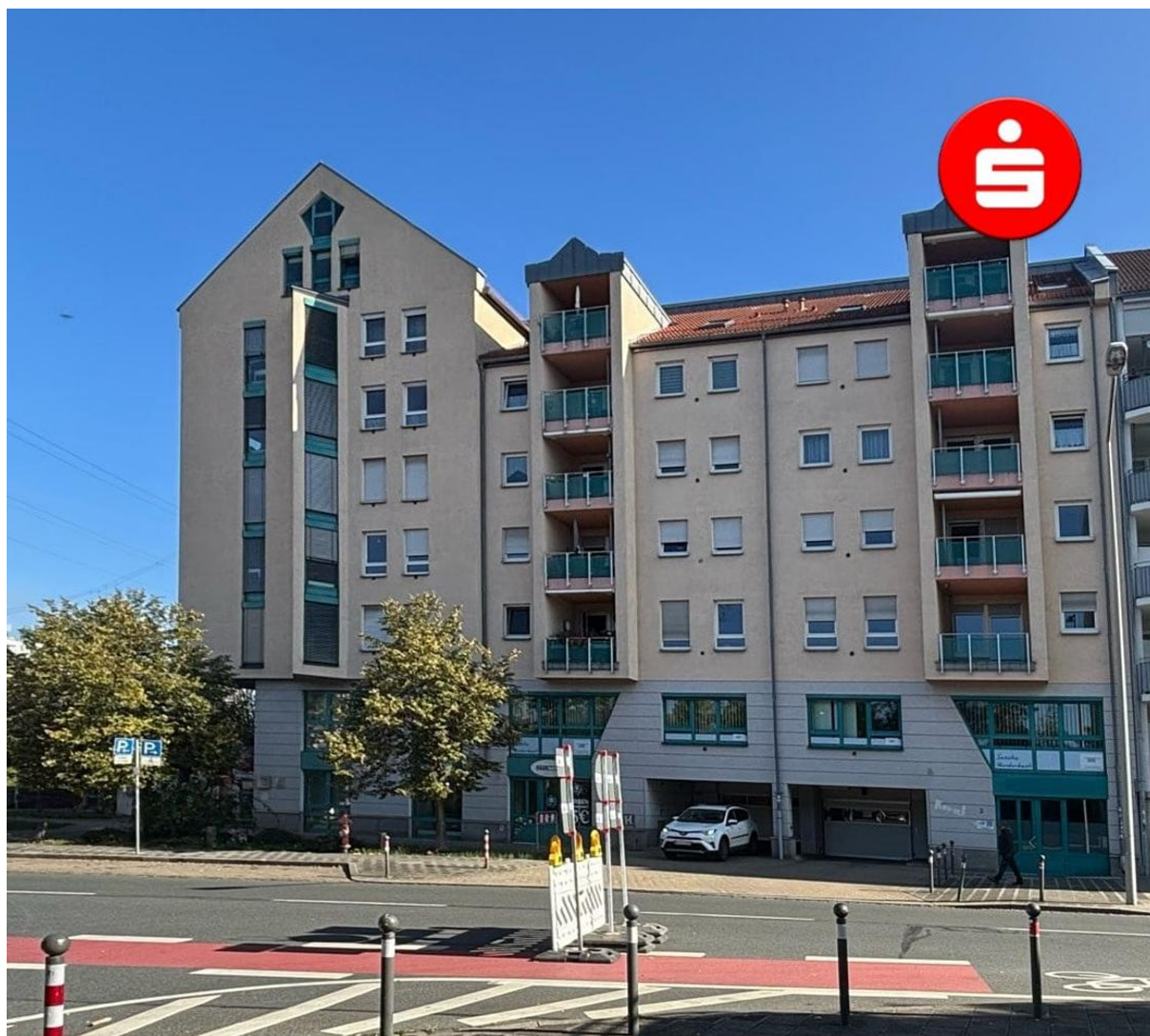
Überzeugen Sie sich noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Lage

Das Objekt befindet sich im Nürnberger Stadtteil Steinbühl, einem zentral gelegenen und lebendigen Viertel südlich der Altstadt. Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt, liegt das Objekt direkt am Südstadtpark mit seinen weitläufigen Grünflächen und bietet damit eine ideale Verbindung von zentraler Lage und naturnaher Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: der Hauptbahnhof sowie weitere U-Bahn- Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dadurch sind sowohl die Innenstadt, die Universität Erlangen-Nürnberg als auch andere Stadtteile und das Umland schnell erreichbar.

Steinbühl überzeugt durch seine zentrale Lage, die urbanen Strukturen und die gleichzeitige Nähe zu Grünanlagen – ein attraktiver Standort zum Wohnen.























Exposéplan, nicht maßstäblich



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.