



## 90439 Nürnberg

# Gepflegte 3-Zi-Whg. mit Balkon in Nürnberg-West!



**280.000 €**

Kaufpreis

**83 m²**

Wohnfläche

**3**

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          | 83 m² |
| Zimmer              | 3     |
| Schlafzimmer        | 2     |
| Badezimmer          | 1     |
| Balkone / Terrassen | 1     |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 30.10.2025 |

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1961     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 280.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 12.05.2018  |
| gültig bis                | 11.05.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1961        |
| Energieverbrauchskennwert | 107,70      |
| Primär-Energieträger      | Fernwärme   |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Parkett ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeurung

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- U-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses – ein Aufzug ist nicht vorhanden. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich, der sich ideal als Garderobe oder sogar als kleiner Essbereich nutzen lässt.

Rechts vom Eingang liegt die bereits vorhandene Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Stunden und hat direkten Zugang zu einem Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Die beiden Schlaf- bzw. Kinderzimmer überzeugen durch ihren praktischen Zuschnitt und sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet. Das hell geflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Anschluss für die Waschmaschine.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil. Insgesamt eine gut geschnittene Wohnung mit freundlicher Atmosphäre, die sich sowohl für Paare als auch für Familien bestens eignet.

## Lage

Das Objekt liegt im Nürnberger Stadtteil St. Leonhard, etwa drei Kilometer westlich der Innenstadt. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone und Bürgersteigen auf beiden Seiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Bushaltestelle „Blücherstraße“ befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, und auch die U-Bahn-Station St. Leonhard (Linie U2) ist fußläufig erreichbar.

In direkter Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Ärzte, Apotheken, eine Kindertagesstätte sowie die Grundschule St. Leonhard liegen ebenfalls in der Nähe. Gastronomisch ist das Viertel vielfältig: Von italienischer und asiatischer Küche bis zu Imbissen und Cafés findet sich alles in einem Radius von wenigen hundert Metern.

Das Wohngebiet ist städtisch geprägt, gleichzeitig aber anwohnerfreundlich und verkehrsberuhigt.

Insgesamt bietet die Lage eine Kombination aus zentraler, urbaner Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität mit sehr guter Verkehrsanbindung.















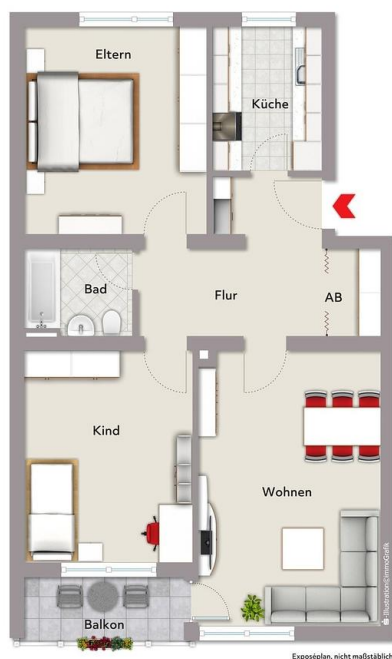














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.