



## 90478 Nürnberg

# Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Traumblick auf die Peterskirche



**300.000 €**

Kaufpreis

**87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

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          | 87 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| separate WCs        | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 24.04.2026 |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1972     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 300.000 € |
| Hausgeld            | 411 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 08.10.2018  |
| gültig bis                | 08.10.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1972        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 78,40       |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Wertklasse                | C           |



## Ausstattung

### Allgemein

|             |   |
|-------------|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC    | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|       |   |
|-------|---|
| Wanne | ✓ |
|-------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz
- Personenaufzug (Split-Level)
- Großzügiger Balkon
- separates Gäste-WC mit Tageslicht
- Abstellraum
- Heizungsart: Zentralheizung (Energieträger: Erdgas)
- Kelleranteil: Vorhandenes Kellerabteil



## Beschreibung

Diese 3 Zimmer Wohnung im 5. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet einen wundervollen Blick auf die Peterskirche. Der Zugang erfolgt über eine erst kürzlich modernisierte Aufzugsanlage. Wichtiger Fakt für die Logistik: Da der Aufzug im Zwischenstock hält, sind bis zur Wohnungstür noch wenige Treppenstufen zu bewältigen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein funktionaler Flur mit einem praktischen Abstellraum inklusive Garderobe, der das Ordnungshalten erleichtert.

Das Herzstück der Immobilie ist das großzügige Wohnzimmer. Von hier aus betreten Sie den Balkon, der das Alleinstellungsmerkmal dieser Wohnung offenbart: Ein fabelhafter, unverbaubarer Blick direkt auf die Peterskirche und weit über die Dächer der Stadt Nürnberg.

Die Raumaufteilung ist effizient: Ein geräumiges Schlafzimmer, ein gut dimensioniertes Kinderzimmer und eine separate Einbauküche. Das Badezimmer ist innenliegend, dafür punktet die Wohnung mit einem separaten Gäste-WC, das über Tageslicht verfügt.

Die Belichtung der gesamten Wohnung ist durch die hohe Etage überdurchschnittlich gut. Der Zustand ist dem Baujahr entsprechend gepflegt und solide. Abgerundet wird dieses tolle Immobilienangebot durch den dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz welcher bereits im Kaufpreis enthalten ist!

Fazit: Schöne 3 Zimmer Wohnung in gefragter Lage von Nürnberg sucht neue Eigentümer, vereinbaren Sie gleich einen Termin mit uns um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Gleißbühl / St. Peter. Die Lage ist geprägt durch ihre exzellente urbane Anbindung. Der Nürnberger Hauptbahnhof und die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage für Pendler ideal macht.

Die Anbindung an den ÖPNV ist hervorragend; Straßenbahn und Buslinien sind fußläufig in kürzester Zeit erreichbar. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Für den Freizeitwert sorgt die Nähe zum Wöhrder See, der als grüne Lunge Nürnbergs erstklassige Erholungsmöglichkeiten bietet.





















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.