



## 90469 Nürnberg

# Ruhig wohnen in der Gartenstadt mit Balkon & Garage



360°-Rundgang



**175.000 €**

Kaufpreis

**55 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH**

Carmen Cantzler

Tel.: 004991174899955

[carmen.cantzler@von-poll.com](mailto:carmen.cantzler@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	175.000 €
Hausgeld	298 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.03.2028
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	94.50



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1967
- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Heller Wohn- und Essbereich mit Balkon und schönem Blick ins Grüne
- Große Fensterflächen
- Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Separate Küche mit Fenster
- Gepflegtes Badezimmer mit Dusche
- Parkettböden
- Bereits begonnene Modernisierungsmaßnahmen, individuelles Gestaltungspotenzial
- Eigenes Kellerabteil
- Eigene Garage
- Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger



## Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss sowie helle, gut geschnittene Räume.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne und erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten um einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich.

Das Schlafzimmer verfügt über praktische, maßgefertigte Einbauschränke, die viel Stauraum bieten und optimal in den Raum integriert sind. Die separate Küche verfügt über ein Fenster und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Küchengestaltung. Der Raum bietet somit die Möglichkeit, eine Küche ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen einzurichten.

Das Badezimmer präsentiert sich in einem gepflegten und funktionalen Zustand. Ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper erfüllt es alle Anforderungen des täglichen Bedarfs. Die zeitlose Fliesengestaltung und die praktische Raumaufteilung bieten eine solide Grundlage und eröffnen zugleich Potenzial für eine zukünftige Modernisierung nach individuellem Geschmack.

In der Wohnung wurden bereits erste Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Dadurch bietet sich Käufern die Möglichkeit, die noch ausstehenden Arbeiten nach den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen fertigzustellen. Die vorhandenen Parkettböden, die großzügigen Fensterflächen sowie die gute Raumaufteilung schaffen hierfür eine ausgezeichnete Basis. Die Immobilie verbindet somit den Vorteil bereits begonnener Arbeiten mit ausreichend Gestaltungsspielraum für eine moderne und persönliche Ausführung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum sowie eine zur Wohnung gehörende Garage, die zusätzlichen Stauraum und komfortable Parkmöglichkeiten bieten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Gartenstadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen und ruhigen Nachbarschaft. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter Anbindung an die Nürnberger Innenstadt.

Die Gartenstadt zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nürnberger Süden und bietet eine hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Restaurants und Cafés. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Der nahegelegene Ludwig-Donau-Main-Kanal sowie verschiedene Grünflächen und Spazierwege laden zu sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für die Lage sehr gut. Die Straßenbahnhaltestelle Finkenbrunn - Nürnberg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof. Zusätzlich befinden sich mehrere Busverbindungen im direkten Umfeld, unter anderem über die Haltestellen Saarbrückener Str. und Worzeldorfer Str. - Nürnberg. Die U-Bahnstation Bauernfeindstr. der Linie U1 sowie die Station Messe sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine komfortable Anbindung an den Hauptbahnhof, die Nürnberger Innenstadt sowie das Messezentrum.



Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist hervorragend. Über die nahegelegene Südwesttangente sowie die A73 sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch das überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar.

Die attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht die Wohnung besonders interessant für Singles und Paare. Gleichzeitig bietet die Lage aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach gut geschnittenen 2-Zimmer-Wohnungen auch für Kapitalanleger eine nachhaltige und attraktive Investitionsmöglichkeit.

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.















Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)





## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



## Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)





**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**



[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

