



## 90491 Nürnberg

Freie 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg Erlenstegen wartet auf Ihren persönlichen Stil



**219.000 €**

Kaufpreis

**60,36 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Logia	1
Stellplätze	1

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
Hausgeld	304,31 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.03.2024
gültig bis	03.03.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	137,00

## Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

<b>Bad</b>		<b>Bodenbelag</b>	
Wanne	✓	Laminat	✓
		Linoleum	✓
<b>Heizungsart</b>		<b>Befeuerung</b>	
Zentralheizung	✓	Gas	✓
<b>Fahrstuhl</b>		<b>Stellplatzart</b>	
Personen-Fahrstuhl	✓	Garage	✓
<b>unterkellert</b>		<b>Bauweise</b>	
unterkellert	ja	Massivbauweise	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr: ca. 1974 in Massivbauweise
- ca. 60,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Garage
- 2 Zimmer
- 3. Obergeschoss mit Personenaufzug (Zwischenetage)
- Sanierungsbedürftig
- Große Loggia mit Zugang von Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Bodenbeläge: PVC/Linoleum und Laminat
- Gas-Zentralheizung
- Holz-Isolierglas
- Kellerabteil vorhanden



## Beschreibung

---

Die hier angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ca. 1974 errichteten Massivbau in Erlenstegen. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem über einen Personenaufzug (Zwischengeschoss) erreichbar.

Auf einer Wohnfläche von ca. 60,36 m<sup>2</sup> verteilt sich die Wohnung auf ein großzügiges Wohnzimmer und ein Schlafzimmer, die beide Zugang zur Loggia haben.

Der Grundriss ist funktional und bietet helle Räume durch große Fensterfronten. Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die sich über die gesamte Breite des Wohn- und Schlafzimmers erstreckt und einen herrlichen Ausblick bietet.

Das Objekt ist derzeit frei und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dies bietet Ihnen die Gelegenheit, Ausstattung, Bodenbeläge und das Badezimmer ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und modernsten Standards zu gestalten.

Ein Kellerabteil sowie eine Einzelgarage ergänzen dieses Angebot.

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Erlenstegen – einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen der Stadt. Erlenstegen zeichnet sich durch seine gehobene Wohnqualität und die Nähe zur Natur aus, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens zu verzichten.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Straßenbahn- und Buslinien sowie den nahegelegenen Bahnhof Erlenstegen exzellent, sodass die Nürnberger Innenstadt in kürzester Zeit erreichbar ist.

Zudem bietet die Lage eine schnelle Anbindung an die Autobahnen rund um Nürnberg. Für Freizeit und Erholung liegen das Pegnitztal und der Reichswald quasi vor der Haustür.













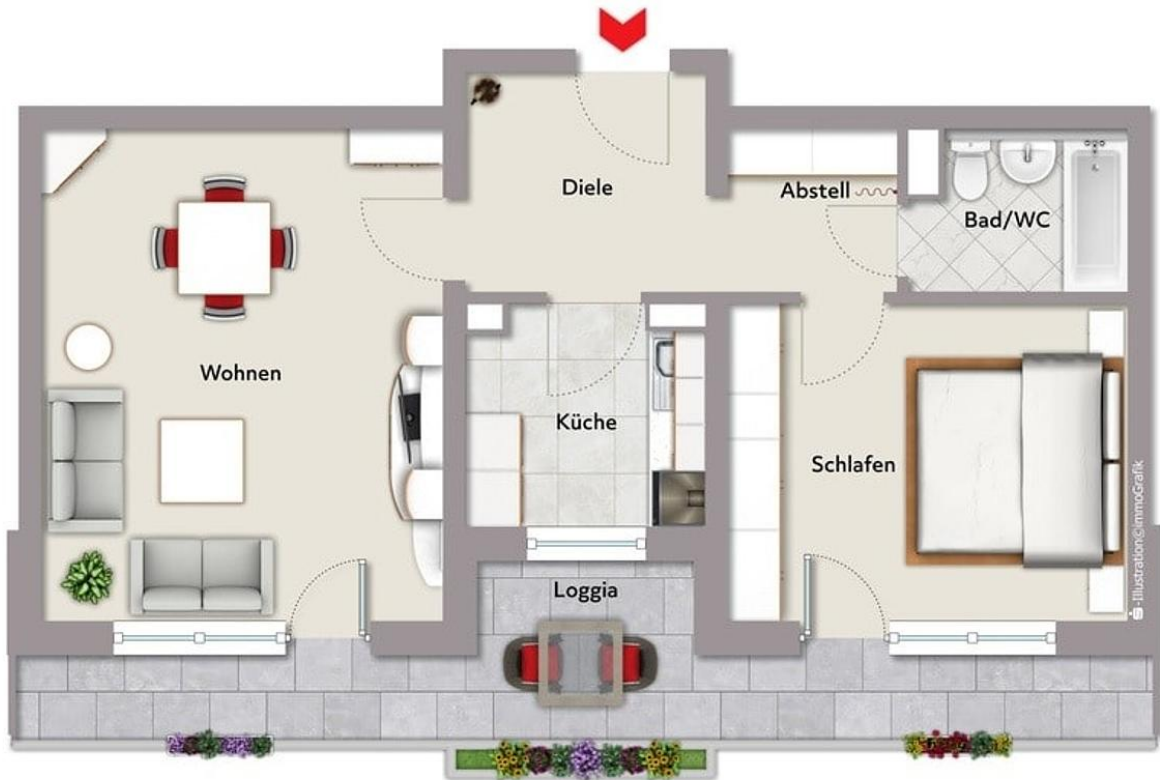












Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.