90491 Nürnberg

Charmantes Dachgeschoss mit Balkon und Stellplatz in Erlenstegen



199.000 €
Kaufpreis

54 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Carmen Cantzler
Tel.: 004991174899955
carmen.cantzler@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,5 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	428 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.08.2028
Baujahr (Haus)	1989
Energieverbrauchkennwert	157.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1989
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Begehrte Wohnlage in Nürnberg-Erlenstegen
- ca. 54 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer Dachgeschosswohnung
- Balkon
- Gemütliches Wohnambiente
- Laminatboden
- Duplex-Stellplatz
- Gute Verkehrsanbindung
- Jahresnettokaltmiete 7.018,56 €

Beschreibung

Diese gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Nürnberg-Erlenstegen und bietet auf ca. 54 m² Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung überzeugt durch ihren charmanten Charakter und eine praktische Raumaufteilung. Der Laminatboden sorgt für eine wohnliche Atmosphäre, während der Balkon zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen einlädt.

Ein weiterer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Duplex-Stellplatz, der komfortables Parken ermöglicht. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile bequem erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit für 7.018,56 € p.a. vermietet und eignet sich daher besonders für Kapitalanleger, die eine Immobilie in gefragter Lage mit bereits bestehendem Mietverhältnis suchen.

Lage

Der Nürnberger Stadtteil Erlenstegen zählt zu den begehrtesten und traditionsreichsten Wohnlagen im Osten der Stadt. Geprägt von einer stilvollen Mischung aus repräsentativen Altbauten, charmanten Einfamilienhäusern, gepflegten Wohnanlagen und großzügigen Grundstücken, verbindet Erlenstegen ein gehobenes Wohnambiente mit einer naturnahen und zugleich stadtnahen Lage.

Besonders geschätzt wird der Stadtteil für seinen grünen und ruhigen Charakter. Die Nähe zum Pegnitztal, zu weitläufigen Grünflächen und attraktiven Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in komfortabler Reichweite. Auch Kindergärten und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden.

Die Anbindung an die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Pkw hervorragend. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sind zudem die umliegenden Stadtteile sowie das überregionale Straßennetz gut erreichbar.

Erlenstegen vereint damit auf besondere Weise Ruhe, Naturverbundenheit und urbanen Komfort. Die attraktive Wohnqualität, das gewachsene Umfeld und die Nähe zur Innenstadt machen den Stadtteil zu einer der gefragtesten Adressen Nürnbergs – ideal für alle, die ein anspruchsvolles Wohnumfeld in angenehmer und grüner Atmosphäre zu schätzen wissen.


360°-Rundgang
VON POLL
IMMOBILIEN
KI MODIFIZIERT
www.von-poll.com



VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL IMMOBILIEN



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 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

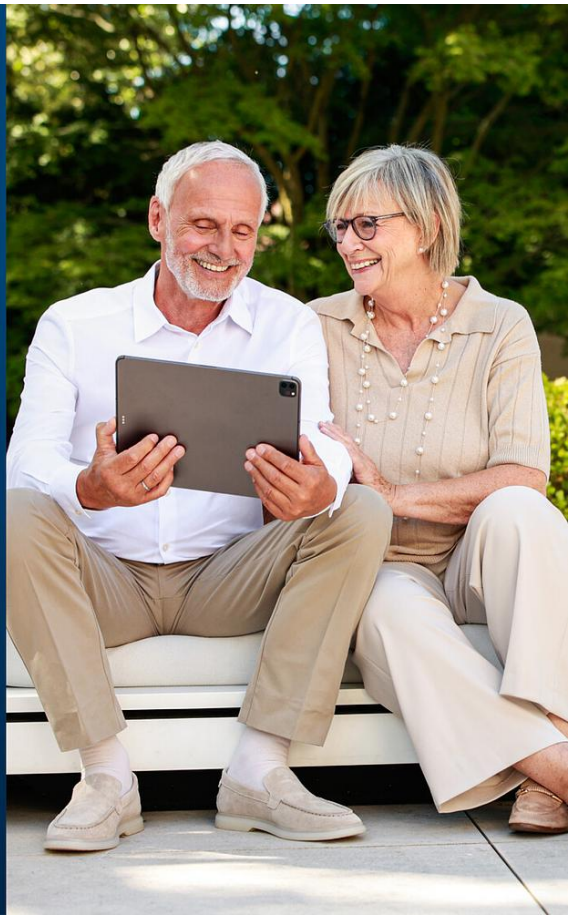
VON POLL IMMOBILIEN

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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg




VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren