



90469 Nürnberg

Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Balkonblick und Potenzial zur individuellen Gestaltung



209.000 €

Kaufpreis

72 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	72 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	209.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.03.2018
gültig bis	08.03.2028
Wertklasse	D
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	102,10
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Abstellraum ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- BJ 1967
- 3-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche ca. 72m²
- 1. OG ohne Aufzug
- Bad & WC separat
- Balkon mit sehr schönem Ausblick
- Kellerabteil vorhanden
- Öl-Zentralheizung
- renovierungsbedürftig



Beschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss ohne Aufzug bietet auf einer clever geschnittenen Fläche viel Potenzial. Beim Betreten der Wohnung fällt als Erstes der Flur mit abzweigender kleinen Diele ins Auge, welcher der Wohnung einen schönen Schnitt verleiht. Die Küche befindet sich gleich rechts. Sie ist funktional, bietet aber viel Platz für kreative Gestaltungsideen.

Über eine kleine, separate Diele erreicht man das große Schlafzimmer, das durch seine Größe und Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt. Direkt nebenan befindet sich das innenliegende Badezimmer mit Badewanne. Es bietet ausreichend Platz, könnte jedoch eine Renovierung vertragen, um den modernen Standards gerecht zu werden.

Geht man im Eingangsbereich den Flur weiter entlang, gelangt man in das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, das den Raum warm und einladend wirken lässt. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zum Balkon, der mit einem herrlichen, weiten Blick auf die grüne Landschaft und die Natur zum Entspannen einlädt. Der Ausblick wirkt beruhigend und lässt die Hektik des Alltags schnell vergessen.

Neben dem Wohnzimmer liegt das Kinderzimmer, das sich durch seine gute Raumaufteilung bestens als Schlafzimmer oder Spielzimmer eignet. Auch hier gibt es Potenzial, den Raum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das WC ist separat, was viele als Vorteil sehen. Zudem gibt es einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für alltägliche Dinge bietet.

Obwohl die Wohnung renovierungsbedürftig ist, eröffnet sie viele Möglichkeiten, sich ein individuelles Zuhause zu schaffen. Der große Flur sorgt für eine angenehme Weitläufigkeit und der Balkon mit dem wunderschönen Ausblick ist ohne Frage ein besonderes Merkmal der Wohnung.

Lage

Einkaufsmöglichkeiten:

Die Gartenstadt bietet eine ruhige, aber dennoch gut versorgte Wohngegend mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In der Nähe finden Sie Supermärkte wie Edeka oder Norma, sowie kleinere Fachgeschäfte und Bäckereien, die fußläufig erreichbar sind. Für größere Einkäufe oder Shoppingtouren bietet sich das „Nürnberger Zentrum“ an, die in kurzer Zeit mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in der Gartenstadt ist sehr gut. Es gibt mehrere Bushaltestellen und Straßenbahnhaltestellen in der Nähe. Mit den Straßenbahnlinien und Buslinien ist die Nürnberger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof bequem und schnell erreichbar. Für Pendler ist die Lage sehr praktisch, da auch die Anbindung zum Nürnberger Flughafen oder zu wichtigen Autobahnen wie der A73 gegeben ist.

Schulen und Kindergärten:

Für Familien mit Kindern bietet die Gartenstadt eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen: Die Regenbogenschule ist eine bekannte Grundschule in der Nähe, die gut zu erreichen ist. Für jüngere Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe wie z.B. das Humanistische Haus für Kinder Anna Steuerwald Landmann oder der Kindergarten Emmaus.



Freizeitmöglichkeiten und Erholung:

Die Gartenstadt ist von viel Grünfläche umgeben, was die Lage besonders für Naturliebhaber und Familien attraktiv macht. Die sind in kurzer Entfernung ist z.B die Historische Brücke am alten Kanal und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggen, Radfahren oder Picknicken.

Zusammenfassung:

Die Wohnung liegt im sehr grünen und familienfreundlichen Stadtteil Gartenstadt in Nürnberg. Hier genießen Sie die Ruhe einer Wohngegend mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar, ebenso wie diverse Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität für Familien und Berufspendler gleichermaßen.



























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.