



## 90455 Nürnberg

# Sonnige 3-Zi-Wohnung in Herpersdorf



**369.000 €**

Kaufpreis

**90,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

[port.de](http://port.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90,3 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,76 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000 €
Hausgeld	338 €
Kaufpreis / qm	4.086,38 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.03.2019
gültig bis	18.03.2029
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	80,50
Baujahr (Haus)	2005
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	21.04.2026

## Zustand

Baujahr	2005
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befehung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Balkon/Terrasse

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und komfortable Ausstattung:

- ca. 90,30 m<sup>2</sup> Wohfl. im 1.OG
- Baujahr ca.2005
- 3 Zimmer mit Abstellraum
- Südausrichtung
- Balkon mit Markise
- Barrierefreier Zugang & Aufzug im Haus
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage
- Tageslichtbad mit Wanne & Dusche + separates WC
- Einbauküche bereits vorhanden
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Fernwärme
- Kellerabteil mit Strom und Licht
- Fahrradkeller & Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Direkter Zugang zur Tiefgarage mit eigenem Stellplatz
- monatliches Hausgeld Wohnung: 293,- EUR
- monatliches Hausgeld TG: 45,- EUR



## Beschreibung

Die charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Herpersdorf. Die Wohnanlage ist im Jahr 2005 erbaut worden. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem hellen und freundlichen Wohnambiente eignet sich die Wohnung ideal für Paare und kleine Familien. Zudem ist die Wohnung barrierefrei gestaltet und bequem über einen Aufzug erreichbar.

Die sonnige Südausrichtung sorgt für helle, lichtdurchflutete Räume und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine offene Gestaltung und viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großen Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer: Neben dem Wohnbereich stehen ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die Sie sofort nutzen können.

Das Tageslichtbadezimmer ist hell gefliest und sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet. Ein separates WC im Eingangsbereich sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich bequem in der Wohnung.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeversorgung. Die Fenster sind mit isolierverglaster Doppelverglasung ausgestattet.

Ein eigenes Kellerabteil mit Strom und Licht bietet weiteren Stauraum. Zusätzlich stehen im Untergeschoss ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Trockenraum zur Verfügung. Direkt über das Haus gelangen Sie bequem in die ebenerdige Tiefgarage zu Ihrem zugehörigen Stellplatz.

Das monatliche Hausgeld beträgt 293 Euro für die Wohnung und 45 Euro für die Tiefgarage.

### Fazit

Eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit sonnigem Südbalkon und barrierefreiem Zugang – ideal für alle, die komfortables Wohnen im Nürnberger Süden in naturnaher Nähe des Wiesengrundes suchen.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Nürnberg-Herpersdorf, der besonders für seine naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität geschätzt wird. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen und viel Grün, was ein angenehmes und entspanntes Wohnen ermöglicht. Der nahegelegene Wiesengrund lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie an das überregionale Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Teile der Stadt.

















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.

