



90475 Nürnberg

Neuwertige 3-Zimmer Wohnung mit energieeffizienter Wärmepumpe und Aufzug



372.500 €

Kaufpreis

89,48 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	89,48 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9,68 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	372.500 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	99 €
Hausgeld	305 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.07.2024
gültig bis	10.07.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2013
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	36.2

Zustand

Baujahr	2013
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Dreifachverglaste Kunststofffenster
- Hochwertiger Stäbchenparkettboden
- Fußbodenheizung
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Luftwärmepumpe
- Einbauküche
- Balkon mit 10 m² Fläche in Südausrichtung
- Abstellkammer
- zusätzliches Gäste WC
- Aufzug in alle Etagen
- Geräumiges Kellerabteil
- Kellerraum für Wäschetrockner
- Garage auf dem Grundstück



Beschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2013 erbauten 6-Parteienhauses im beliebten und ruhigen Nürnberger Stadtteil Fischbach. Mit der Energieeffizienzklasse A, der hochwertigen Ausstattung und dem durchdachten Grundriss vereint die Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort mit niedrigen Energiekosten.

Die Wohnung ist bequem und nahezu barrierefrei über den Aufzug erreichbar. Bereits beim Betreten eröffnet sich eine großzügige Diele, von der aus sämtliche Räume sinnvoll erschlossen werden.

Das moderne Tageslichtbad präsentiert sich in zeitlosem Design und verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein WC sowie zwei separate Waschtische mit Waschbecken. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC. Die funktionale Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten. Direkt gegenüber befindet sich ein großzügiger Abstellraum, der sich ideal als Speisekammer oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt.

Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die dank bodentiefer Fenster angenehm hell und freundlich wirken. Aktuell wird eines davon als Esszimmer genutzt und verdeutlicht die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundrisses. Wird der Essplatz in den offenen Wohn- und Essbereich integriert, können beide Räume uneingeschränkt als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großer bodentiefer Fensterfront, die den Raum mit Tageslicht durchflutet und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Hier finden sowohl eine großzügige Sofalandschaft als auch ein einladender Essbereich problemlos Raum. Vom Wohnbereich aus besteht Zugang zum ca. 10 m² großen, überdachten Südbalkon. Dieser bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die gesamte Wohnung ist mit dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer wassergeführten Fußbodenheizung, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt. Elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern runden die hochwertige Ausstattung ab.

Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet weiteren Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage direkt auf dem Grundstück, die zusätzlich für € 17.500 mit zu erwerben ist und das Angebot sinnvoll ergänzt.

Dank der barrierearmen Gestaltung eignet sich diese Immobilie sowohl für junge Paare und Familien als auch für Senioren oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Fischbach, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Südosten der Stadt. Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern mit großzügigen Gärten und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur im Alltag. Besonders praktisch ist der nur wenige



Schritte entfernte REWE-Markt, der den täglichen Einkauf bequem zu Fuß ermöglicht. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Der historische Ortskern mit dem Pellerschloss verleiht Fischbach einen besonderen Charme. Das Schloss wird heute für kulturelle Veranstaltungen, Seminare und Familienfeiern genutzt und prägt das Ortsbild.

Die Nähe zum Nürnberger Reichswald mit dem Eisweiher, dem Schüsselstein und den angrenzenden Landschaftsschutzgebieten bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten in der Natur.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden. Die Bushaltestelle Hutbergstraße befindet sich nahezu vor der Haustür und bietet eine schnelle Verbindung zu den U-Bahn-Stationen Langwasser Süd und Langwasser Mitte. Der S-Bahnhof Nürnberg-Fischbach ist ebenfalls bequem erreichbar und verbindet den Stadtteil in rund 11 Minuten mit dem Nürnberger Hauptbahnhof. Über die nahe gelegenen Autobahnen A3, A6, A9 und A73 besteht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.



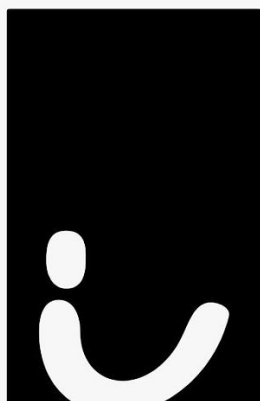








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN