



90491 Nürnberg

Sanier mich: 130 m² große 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, TG-Stellplatz u.v.m. in Nürnberg-Erlenstegen



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



388.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Oliver Sperl

Tel.: +49 9123 980830

o.sperl@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	5

Preise & Kosten

Kaufpreis	388.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.04.2019
gültig bis	02.04.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1970
Wärmewert	113,9
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	113,90
Primär-Energieträger	Fernwärme

Zustand

Baujahr	1970
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Teppich ✓

Befeuierung

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

5-Zimmer-Wohnungen sind in Nürnberg selten. In Erlenstegen erst recht. Und wenn sie dann noch rund 130 m² Wohnfläche bieten, wird es wirklich spannend.

Diese Wohnung im 3. Obergeschoss, bequem per Aufzug erreichbar, hat eine Besonderheit, die man nicht alle Tage findet: Sie besteht ursprünglich aus zwei eigenständigen Wohnungen – einer 4-Zimmer-Wohnung und einer 1-Zimmer-Wohnung. Durch die Öffnung einer Wand wurden beide Einheiten zu einer großzügigen Wohnung verbunden. Warum das so interessant ist? Weil sich dadurch ungewöhnlich viele Möglichkeiten ergeben. Großzügiges Wohnen mit viel Platz. Ein abgetrennter Arbeitsbereich für konzentriertes Homeoffice. Ein eigener Bereich für Gäste, Eltern oder erwachsene Kinder. Oder vielleicht irgendwann wieder zwei getrennte Wohnungen. All das ist hier denkbar – mit überschaubarem Aufwand ließen sich die Einheiten wieder separieren. Aktuell existieren zwei separate Wohnungseingänge.

Der größere Wohnteil beginnt mit einem zentralen Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Direkt im Eingangsbereich befinden sich ein Gäste-WC, ein Abstellraum sowie eine praktische Garderobennische – kleine Details, die im Alltag einen großen Unterschied machen.

Von hier aus erschließen sich zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie eine separate Küche. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und hat allein rund 38 m²(!!). Ein Bereich, der nicht nur Platz bietet, sondern Atmosphäre schafft: für lange Abende mit Freunden oder Familienessen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den ruhig gelegenen Balkon, da die Wohnung in zweiter Reihe abseits der Straße liegt.

Über den Essbereich geht es in den zweiten Wohnteil – die ehemalige 1-Zimmer-Wohnung. Hier befinden sich ein großzügiger Wohn- und Schlafraum, eine Küchennische sowie ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken. Ein eigener kleiner Flur führt außerdem zur zweiten Eingangstüre.

Die Wohnung ist inzwischen in die Jahre gekommen, sodass Sanierungsmaßnahmen einzuplanen sind. Gleichzeitig ist genau das die Chance: Hier entsteht kein Kompromiss, sondern ein Zuhause, das man ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten kann – und das in einer der beliebtesten Wohnlagen Nürnbergs.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits inklusive – und wer mehr Platz für seine Fahrzeuge braucht, kann optional einen zweiten erwerben. Zusätzlich stehen zwei Kellerabteile zur Verfügung, sodass auch ausreichend Stauraum vorhanden ist.

Erlenstegen. 5 Zimmer. Rund 130 m². Ein – auf Wunsch auch zwei – Tiefgaragenstellplätze.

Und jetzt sind Sie dran: Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123/980 830 und darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

Lage

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der wohl gefragtesten Wohnlage der Stadt Nürnberg, dem Stadtteil Erlenstegen. Der Stadtteil überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung, und eine gepflegte Nachbarschaft mit vielen gepflegten Wohnhäusern. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in kurzer fußläufiger Entfernung, während die Straßenbahnhaltestelle Nürnberg-Erlenstegen in wenigen Minuten erreichbar ist und eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt ermöglicht. Diese ist sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in etwa 10–15 Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Nürnberg sowie die Autobahnen A3 und A9 sind in rund 15–20 Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben



Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“





















