



90491 Nürnberg

Gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Nürnberg-Schoppershof



239.000 €

Kaufpreis

67 m²

Wohnfläche

6 m²

Nutzfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Hausgeld	440 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.06.2018
gültig bis	18.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	157,50

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	07.09.2026

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

Baujahr 1965

4.OG mit Aufzug

Wohnfläche: ca. 67 m² (3-Zimmer)

Innenliegendes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss

separates innenliegendes WC

Inklusive Einbauküche

überdeckte Loggia mit Südwest-Ausrichtung

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (2001/1995)

Heizungsart: Gas-Zentralheizung (Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2000) durch einen erheblich günstigeren Tarif ist künftig von reduzierten Heizkosten auszugehen

Kelleranteil: Eigenes Kellerabteil mit eigenem Licht- und Stromanschluss (Steckdose)

Stellplatz: 1 x PKW-Stellplatz in der Tiefgarage



Beschreibung

Diese gepflegte und helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1965 errichteten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 67 m² ein angenehmes und großzügiges Zuhause. Dank des vorhandenen Aufzugs (Zwischengeschoss) ist die Wohnung bequem und komfortabel erreichbar. Der Aufzug wurde im Jahr 2008 saniert.

Die Wohnung überzeugt durch ihre freundliche Atmosphäre und die gelungene Raumaufteilung. Die Wohnräume sind mit gepflegtem Parkett ausgestattet und bieten eine schöne Grundlage für individuelle Einrichtungsideen. Die vorhandene Einbauküche ist bereits Bestandteil der Wohnung und bietet eine praktische Ausstattung für den täglichen Bedarf.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und stammt aus den 1990er-Jahren. Die Kunststofffenster wurden teilweise 1995 und teilweise 2001 erneuert und sorgen für eine zeitgemäße Ausstattung. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Laut Protokoll wurde mit dem bestehenden Anbieter für die Gasversorgung eine erhebliche Preissenkung vereinbart. Daher ist davon auszugehen, dass die Heizkosten sich reduzieren werden.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und geschütztes Parken ermöglicht. Eine attraktive Kombination aus guter Erreichbarkeit, praktischer Ausstattung und einer angenehmen Wohnatmosphäre macht diese Wohnung zu einem interessanten Angebot.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Schoppershof (PLZ 90491), nordöstlich des Stadtzentrums. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur und die direkte Nähe zu Grünanlagen aus.

In unmittelbarer Umgebung stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie das Einkaufszentrum „Mercado“ sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umkreis.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Über die nahegelegenen U-Bahn-Stationen (z. B. U2 Nordostbahnhof oder Schoppershof) sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien besteht eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und zum Hauptbahnhof (Fahrzeit ca. 5 bis 10 Minuten). Für den Individualverkehr bietet der Nordring eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz sowie an die Autobahnen A3 und A9.

Der nahegelegene Stadtpark, Rechenberg und Marienbergpark bietet umfangreiche Freizeitmöglichkeiten, Spazierwege und Grünflächen zur Naherholung im direkten Umfeld der Wohnanlage.











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.

