



## 90491 Nürnberg

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Bestlage - 30 m<sup>2</sup> große Terrasse, Einbauküche, Nähe Rechenbergpark



**676.500 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	39,08 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	676.500 €
Hausgeld	350 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.02.2021
gültig bis	09.02.2031
Baujahr (Haus)	2020
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	38.1

## Allgemeine Infos

verfügbar ab August 2026

## Zustand

Baujahr	2020
letzte Modernisierung	2020
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung vereint zeitgemäßes Design, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs. Auf ca. 110 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Wohngefühl, das durch Großzügigkeit, klare Linien und eine warme, einladende Atmosphäre geprägt ist.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines architektonisch ansprechenden Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten. Das im Jahr 2020 errichtete Gebäude überzeugt durch einen gepflegten Eingangsbereich, barrierefreien Zugang, eine Aufzugsanlage sowie eine moderne, zeitgemäße Haustechnik und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht einfallen und schaffen ein luftiges, freundliches Ambiente. Die hochwertige Einbauküche der renommierten Marke Leicht überzeugt durch klare Linien, erstklassige Geräte und eine elegante Insellösung. Ausgestattet mit Markengeräten von Miele und Siemens, verbindet sie Funktionalität mit stilvoller Ästhetik. Die harmonische Materialkomposition aus dunklen Akzenten und warmen Holzelementen verleiht dem Raum eine moderne, zugleich wohnliche Ausstrahlung. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.

Der angrenzende Wohnbereich fügt sich nahtlos ein und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für eine großzügige Sofalandschaft sowie einen repräsentativen Essbereich. Ein stilvoll integrierter Kaminofen sorgt insbesondere an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre und wohltuende Wärme im gesamten Wohnbereich.

Unmittelbar anschließend öffnet sich die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse – ein außergewöhnlicher Außenbereich, der den Wohnraum in den warmen Monaten spürbar erweitert. In der gesamten Wohnung sorgt ein hochwertiger Holzparkettboden in Landhausdielenoptik für eine warme und elegante Wohnatmosphäre. Durch die breiten Glasfronten entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Hochwertige Bodenbeläge, stilvoll angelegte Sitzbereiche sowie eine liebevolle Bepflanzung verleihen der Terrasse einen besonders privaten, blickgeschützten Charakter mit hohem Diskretionsfaktor und Blick ins Grüne.

Ergänzend steht ein weiterer Balkon zur Verfügung, der direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar ist und sich ideal als ruhiger Rückzugsort anbietet. Die Westausrichtung ermöglicht hierbei angenehme Abendsonne und schafft eine besonders attraktive Atmosphäre für entspannte Stunden am Tagesausklang.

Die Wohnung verfügt über ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer sowie ein weiteres, helles Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Beide Räume profitieren von großen Fensterflächen und einer ruhigen Wohnatmosphäre.

Das großzügig gestaltete Hauptbadezimmer en Suite ist direkt dem Schlafzimmer zugeordnet und verbindet modernes Design mit funktionalem Anspruch. Wandhohe, elegante Fliesen schaffen eine klare und hochwertige Optik. Eine Badewanne, eine großzügige Walk-in-Dusche, ein modernes Waschbecken sowie hochwertige Armaturen der Marke Grohe sorgen für ein ausgeprägtes Wohlfühlambiente und unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-Bad mit Dusche und praktischem Waschmaschinenanschluss, das den Wohnkomfort ideal abrundet.

Auch technisch überzeugt die Wohnung: Eine effiziente Gaszentralheizung aus den Jahren 2020/2021 in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima. Gepflegte Gemeinschaftsbereiche sowie eine zeitgemäße Gebäudetechnik unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich insgesamt modern, klar strukturiert und äußerst gepflegt – von der Fassade über den Eingangsbereich bis hin zur Garagenanlage – und unterstreicht damit die



Attraktivität der Lage in unmittelbarer Nähe zum Rechenbergpark.

Ein separater Garagenstellplatz im Parksystem ist für zusätzlich 22.500 € zu erwerben.

Gerne laden wir Sie dazu ein, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Qualitäten dieser besonderen Immobilie zu überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer der attraktivsten Wohngegenden Nürnbergs und verbindet urbanen Komfort mit einer wohltuenden Nähe zur Natur. Bereits beim Ankommen entsteht ein Gefühl von Ruhe und Qualität: Die Straßen sind gepflegt, die Wege kurz, und die Umgebung wirkt einladend und harmonisch. Der öffentliche Nahverkehr ist in nur drei Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Für Pendler und Vielreisende sind die Autobahn in sieben Minuten, der Hauptbahnhof in acht Minuten und der Flughafen in zwölf Minuten erreichbar – ein Standort, der Mobilität und Flexibilität mühelos ermöglicht.

Besonders prägend für das Wohngefühl ist die unmittelbare Nähe zum Rechenbergpark, einem der charaktervollsten Grünräume Nürnbergs. Der Park entfaltet zu jeder Jahreszeit seinen eigenen Charme: Im Frühling blühen die Wiesen, im Sommer spenden alte Bäume wohltuenden Schatten, im Herbst färbt sich das Laub in warmen Tönen, und im Winter liegt eine stille Klarheit über den Wegen. Hier begegnen sich Spaziergänger, Jogger, Familien und Menschen, die einfach einen Moment der Entspannung suchen. Durch seine erhöhte Lage bietet der Rechenberg zudem immer wieder schöne Ausblicke über die Stadt – ein kleines Naturrefugium, das den Alltag entschleunigt und Raum zum Durchatmen schenkt.

Diese besondere Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, urbaner Nähe und unmittelbarer Natur macht die Lage der Immobilie zu einem Wohnort mit außergewöhnlicher Lebensqualität. Sie bietet die Freiheit, schnell im Zentrum zu sein, und gleichzeitig die Möglichkeit, innerhalb weniger Schritte in eine grüne Oase einzutauchen, die Erholung, Bewegung und Inspiration gleichermaßen schenkt.



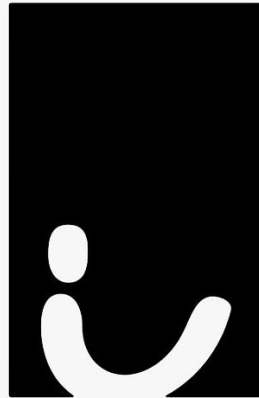








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



**IMMOsmile**  
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN