



## 90491 Nürnberg

# Ihr neues Zuhause mit Fernblick - 4-Zimmer-Wohnung in Nürnberg Erlenstegen



**470.000 €**

Kaufpreis

**122,61 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche   | 122,61 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| separate WCs | 1                     |
| Terrassen    | 1                     |
| Logia        | 1                     |
| Stellplätze  | 1                     |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 470.000 € |
| Hausgeld            | 748,67 €  |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 26.03.2018  |
| gültig bis                | 26.03.2028  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1972        |
| Energieverbrauchskennwert | 152,00      |
| Primär-Energieträger      | Öl          |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.11.2025 |
| Ab-Datum     | 01.11.2025 |

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1972     |
| letzte Modernisierung | 2011     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                 |   |
|-----------------|---|
| Gäste-WC        | ✓ |
| seniorengerecht | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Gasheizung 2022 (keine Ölheizung mehr)
- Bad mit Fußbodenheizung 2011
- Gäste-WC raumhoch gefliest
- Küche 2011
- Kunststoff-Iso-Fenster mit el. Rolläden 2011
- Elektro 2011
- Loggia mit Außenwasseranschluss
- Flur mit el. Lichtkuppel



## Beschreibung

Die 2011 umfassend renovierte, helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 8. Obergeschoss einer 1972 erstellten Wohnanlage und verfügt über ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnraum. Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem in ihr neues Domizil, barrierefrei ohne Zwischenetagen.

Über den Flur erreichen Sie alle Zimmer. Vom hellen und geräumigen Wohn-/ Esszimmer aus betreten Sie die sonnige, ca. 10 m<sup>2</sup> große Süd-Terrasse. Hier können Sie den Tag bei einer Tasse Kaffee entspannt beginnen oder bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Drei weitere Loggien sind nach Westen ausgerichtet. Die moderne Einbauküche ist im Preis enthalten. Im hinteren Bereich der Wohnung liegen das Arbeitszimmer (ca. 7 m<sup>2</sup>) mit Waschmaschinenanschluss, das Bad mit Badewanne, bodentiefer Dusche, WC und Waschbecken, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer (ca. 8 m<sup>2</sup>). Ein separates Gäste-WC ist ebenso vorhanden.

Die Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb sowie ein großer Kellerraum (im Erdgeschoss der Wohnanlage) runden dieses Immobilienangebot ab und lassen keine Wünsche offen.

Die Wohnung wird zum 01.11.2025 frei und bietet sich für Eigennutzer sowie Kapitalanleger an.

In 2022 wurde die Heizanlage von Öl auf Gas umgerüstet. Der bestehende Energieausweis berücksichtigt allerdings noch die alte Ölheizung. Ein aktueller Ausweis ist beauftragt, die Werte werden sicher verbessert.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihren Anruf bzw. Ihre E-Mail. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung.

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Erlenstegen im Nürnberger Osten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: die Bushaltestelle befindet sich fast vor der Haustüre, die U-Bahn in nur ca. 15 Gehminuten und die Autobahn in keine 10 Fahrminuten Entfernung. In bequemer Nähe gibt es einen großen Supermarkt. Das Mercado-Einkaufszentrum. Apotheken und Arztpraxen sind ca. 20 min fußläufig entfernt. Und der Reichswald als attraktives Naherholungsgebiet ist schnell mit dem Fahrrad oder Bus erreicht. Eine Lage mit vielen Vorteilen- Sie werden begeistert sein und es zu schätzen lernen!





















# 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.

