



90441 Nürnberg

Möbliertes Wohnen: Sanierte 2-Zi.-Wohnung mit Loggia am Fernsehturm



239.500 €

Kaufpreis

61,72 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

IMMOSmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOSmile GmbH

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61,72 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,5 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.500 €
Hausgeld	287 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	06.04.2018
gültig bis	05.04.2028
Baujahr (Haus)	1966
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	102
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	2025



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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



Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1966, nur wenige Schritte vom Fernsehturm entfernt und eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung. Im zweiten Obergeschoss erstreckt sich die Wohnfläche auf ca. 62 m² und besticht durch moderne, stilvolle Ausstattung. Nach der umfassenden Sanierung im Jahr 2025 präsentiert sich das Objekt in einem klaren, zeitgemäßen Erscheinungsbild und ist vollständig möbliert – bereit für den sofortigen Einzug. Ob als neues Zuhause für Eigennutzer oder als renditestarkes Anlageobjekt mit direkter Vermietungsmöglichkeit: Diese Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für komfortables und sorgenfreies Wohnen.

Der Eingangsbereich mit neuer Wohnungseingangstür vermittelt einen gepflegten Eindruck und führt in alle Räumlichkeiten. Der Grundriss ist klar strukturiert und bietet ausgewogene Raumgrößen mit angenehmem Wohnkomfort.

Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht ins Wohnzimmer und schaffen eine helle, offene und freundliche Atmosphäre. Durch die Terrassentür gelangt man auf die nach Südwesten ausgerichtete Loggia, die den ganzen Tag Sonne bietet und zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft. Hier kann man den Feierabend in ruhiger Atmosphäre genießen.

Vom Wohnbereich gelangt man über den Flur in das ca. 15,20 m² große Schlafzimmer, das einen angenehmen Blick auf die Loggia bietet und mit einer ruhigen, harmonischen Atmosphäre überzeugt. Die stilvoll angepasste Möblierung fügt sich perfekt in das Raumkonzept ein und ist Bestandteil des Angebots.

Die moderne Einbauküche mit Elektro großgeräten samt Essplatz ist praktisch angeordnet und schafft einen einladenden Bereich zum Kochen und Verweilen. Ein modern gestaltetes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und stilvollen Armaturen vermittelt ein gepflegtes Erscheinungsbild. Die Waschmaschine ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Ein separater Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung. Ein Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage ist für EUR 19.500 zusätzlich zu erwerben. Die Wohnung wird über eine Ölheizung aus dem Jahr 2007 beheizt und sorgt für gute Energiewerte. Eine Photovoltaikanlage verbessert zusätzlich die Energiebilanz des Gebäudes und trägt zur Senkung der Betriebskosten bei. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Gesamtangebot ab.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

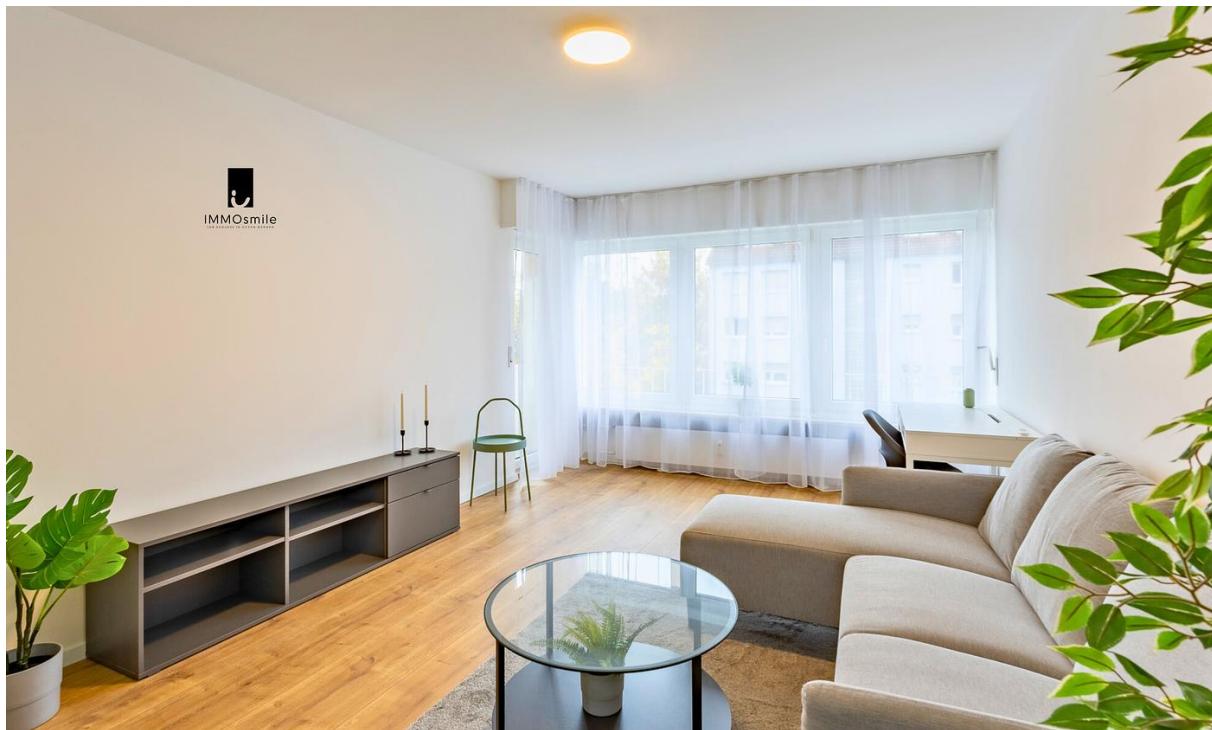
Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Hohe Marter, einer lebendigen und gut angebundenen Wohngegend im Südwesten der Stadt. Der Stadtteil überzeugt durch eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur, ruhigen Wohnlagen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die zentrumsnah und dennoch entspannt leben möchten.

In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – von Supermärkten und Bäckereien über Apotheken bis hin zu Fachgeschäften des täglichen Bedarfs. Auch medizinische Versorgung ist mit Arztpraxen und Apotheken gut abgedeckt. Familien profitieren von einer soliden Bildungsinfrastruktur: Kindertagesstätten, Schulen und weiterführende Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.



Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Hohe Marter (Linie U2) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder zum Flughafen. Zusätzlich verkehren mehrere Buslinien, die das städtische Verkehrsnetz ergänzen und den Zugang zu angrenzenden Stadtteilen erleichtern. Für Autofahrer bietet die nahegelegene Südwesttangente (B14) eine direkte Anbindung an die Autobahnen A73, A6 und A9 – ein großer Vorteil für Pendler.

Auch in puncto Freizeit und Erholung hat Hohe Marter einiges zu bieten: Der nahegelegene Volkspark Südwest, zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Grünflächen laden zum Entspannen, Spazieren oder Radfahren ein. Wer größere Naherholungsgebiete sucht, erreicht schnell den Klingenhofwald oder das Rednitzgrund, das mit seinen weitläufigen Wiesen und Flussufern ideale Bedingungen für Aktivitäten im Freien schafft.

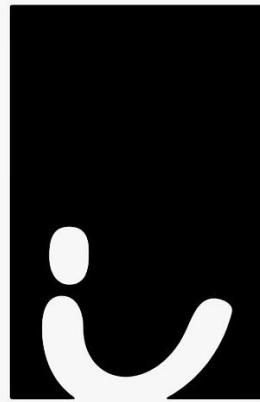








www.immo-smile.de



IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN