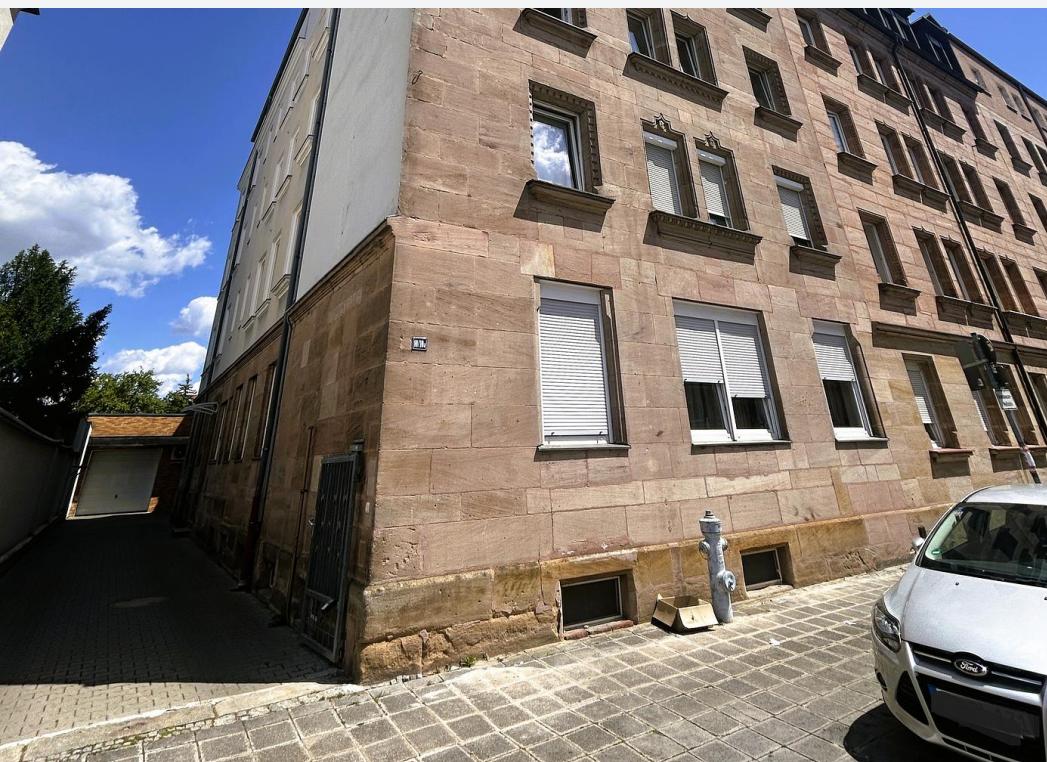




**90439 Nürnberg**

Charmante 3-Zimmer-Wohnung – modernisiert und zentral gelegen



**214.500 €**

Kaufpreis

**51 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

Rüstig Immobilien Service GmbH

Tel.: 09123 990330  
[info@ruestig.de](mailto:info@ruestig.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	51 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1

## Preise & Kosten

Kaufpreis	214.500 €
Heizkosten enthalten	x
provisionspflichtig	x

## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	18.11.2013
gültig bis	16.09.2028
Baujahr (Haus)	1910
Energieverbrauchkennwert	95,40
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2026
--------------	------------

## Zustand

letzte Modernisierung	2025
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bad

Fenster



### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befeuerung

Gas





## Beschreibung

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Einheiten aus dem Jahr 1910 erwartet Sie diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Mit einer Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch ihre helle Atmosphäre und den klassischen Altbau-Charme.

Die Wohnung wurde komplett modernisiert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Im Rahmen der Modernisierung wurden sämtliche Bodenbeläge und Oberflächen erneuert sowie ein komplett neues Badezimmer eingebaut. Das moderne Tageslichtbad ist hell und neutral gefliest und fügt sich harmonisch in das zeitgemäße Gesamtbild ein.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer. Das Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer zugänglich, wodurch ein klassisches Durchgangszimmer entsteht. Das dritte Zimmer liegt separat, was sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Große Fenster sorgen in allen Räumen für eine angenehme Helligkeit und ein freundliches Wohngefühl.

Diese Etagenwohnung ist sowohl für Eigennutzer mit individuellem Gestaltungsgeschmack als auch für Kapitalanleger interessant. Die Wohnung befindet sich derzeit noch in der Modernisierung und wird voraussichtlich bis zum 01.01.2026 fertiggestellt. Anschließend kann sie bezogen oder neu vermietet werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Zweigstraße 10 im beliebten Stadtteil Nürnberg-St. Leonhardt, einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend. Durch die Nähe zur Innenstadt, zur U-Bahn sowie zu Schulen und Freizeitangeboten bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und angenehmer Wohnatmosphäre.

Das Stadtzentrum von Nürnberg, der Hauptbahnhof sowie die Autobahnen A73 und A9 sind in wenigen Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants.

Diese Lage überzeugt durch ihre zentrale Erreichbarkeit - ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.



