90429 Nürnberg

Loftartige 3-Zi.-Whg. mit Balkon am Jamnitzer Platz in Nürnberg-Gostenhof



399.000 €
Kaufpreis

97,51 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Adrian Fischer
Tel.: 0170 1819130
adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,51 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9,2 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Kaltmiete	950 €
Warmmiete	1.130 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	132 €
Hausgeld	406 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.08.2026
gültig bis	13.08.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1996
Energieverbrauchkennwert	125.3
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1996
letzte Modernisierung	2020

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Beschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung verbindet loftartigen Altbau-Charakter, eine helle, offene Raumwirkung und eine der lebendigsten Wohnlagen Nürnbergs. Auf ca. 97,51 m² entsteht ein Wohngefühl, das durch Großzügigkeit, hohe, rundbogige Fenster und eine warme, einladende Atmosphäre geprägt ist. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 6-Wohneinheiten direkt am Jamnitzer Platz, mit begrüntem Innenhof und einladendem Eingangsbereich.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große, rundbogige Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein luftiges und freundliches Ambiente. Die Holzsprossenfenster sind 2-fach verglast und stammen aus dem Baujahr 1996. Die Küche überzeugt mit klaren Linien, Edelstahl-Fronten, viel Arbeitsfläche und ausreichend Stauraum. Die Kombination aus hellen Wandflächen, warmem Parkettboden und den großzügigen Fensterformaten erzeugt ein harmonisches, zeitloses Gesamtbild. Der Wohnbereich fügt sich nahtlos an und bietet Platz für eine großzügige Sofalandschaft, einen Essbereich und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Unmittelbar angrenzend öffnet sich der große Balkon mit ca. 9,20 m² in Ostausrichtung, ein Außenraum, der den Wohn- und Essbereich in den warmen Monaten spürbar erweitert. Durch die großzügigen Glasfronten entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen und Außen. Der überdachte Balkon mit liebevoller Bepflanzung und Platz für einen großen Esstisch schafft einen komfortablen, vielseitig nutzbaren Außenbereich mit grünem Ausblick auf den Jamnitzer Platz.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die Ruhe und Rückzug bieten. Das Hauptschlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Bett sowie einen großen Einbauschrank mit umfangreichen Staumöglichkeiten für Kleidung und persönliche Gegenstände. Das zweite Zimmer ist hell und freundlich gestaltet und lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen. Es verfügt zusätzlich über eine praktische Hoch-Ebene, die zusätzlichen Stauraum bietet. Über die großzügige Diele mit vorhandenem Abstellraum und funktionalen Einbauschränken sind alle Räume gut erreichbar.

Das Badezimmer ist hell und funktional gestaltet und verbindet modernes Design mit praktischer Ausstattung. Als Tageslichtbad mit großem Fenster bietet es eine Badewanne, eine separate, großzügige Dusche mit Glasabtrennung, einen Waschtisch mit Unterschrank sowie Platz für die Waschmaschine. Die Duschkabine wurde im Rahmen der letzten Modernisierung im Jahr 2020 erneuert. Helle Wandfliesen, dunkle Bodenfliesen und viel Tageslicht schaffen einen ausgeprägten Wohlfühlcharakter.

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich gepflegt, mit begrünter Fassade, ruhigem Innenhof und einer Außenanlage, die zum Verweilen einlädt. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, welcher bereits im Kaufpreis der Wohnung enthalten ist. Das Gebäude steht unter keinem Ensemble- oder Denkmalschutz. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Für eine zuverlässige und energieeffiziente Wärmeversorgung sorgt die Gaszentralheizung des Hauses, die im Jahr 2018 modernisiert wurde. Die Erneuerung der Heizungsanlage gewährleistet einen zeitgemäßen technischen Standard und einen komfortablen Wohnbetrieb.

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

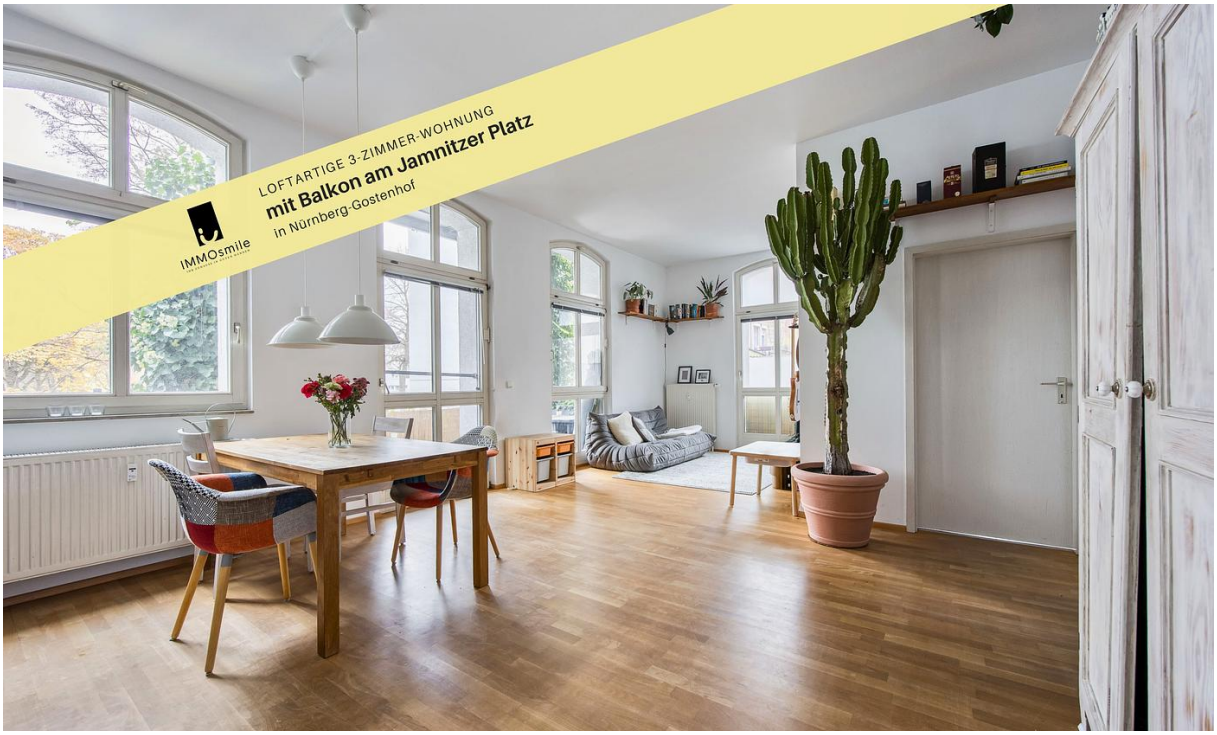
Lage

Die Immobilie liegt in einer der lebendigsten und beliebtesten Wohngegenden Nürnbergs und verbindet urbanen Komfort mit einer wohltuenden Nähe zu Grün und Nachbarschaft. Bereits beim Ankommen entsteht ein Gefühl von Ankommen und Qualität: Der Platz vor der Haustür ist grün, gepflegt und belebt, die Wege sind kurz, und die Umgebung wirkt einladend und harmonisch. Gostenhof ist ein Stadtteil mit eigenem Charakter, kreativ, vielseitig und gleichzeitig angenehm ruhig zum Wohnen.

Der öffentliche Nahverkehr ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Ob U-Bahn Richtung Plärrer und Hauptbahnhof, Bus oder Fahrrad von hier aus ist man schnell unterwegs, ohne auf das Auto angewiesen zu sein. Für den Alltag ist alles da, was man braucht: Cafés, kleine Läden, Bäckereien, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kitas liegen in fußläufiger Entfernung. Gostenhof lebt von seiner Vielfalt und genau das macht das Wohnen hier so besonders.

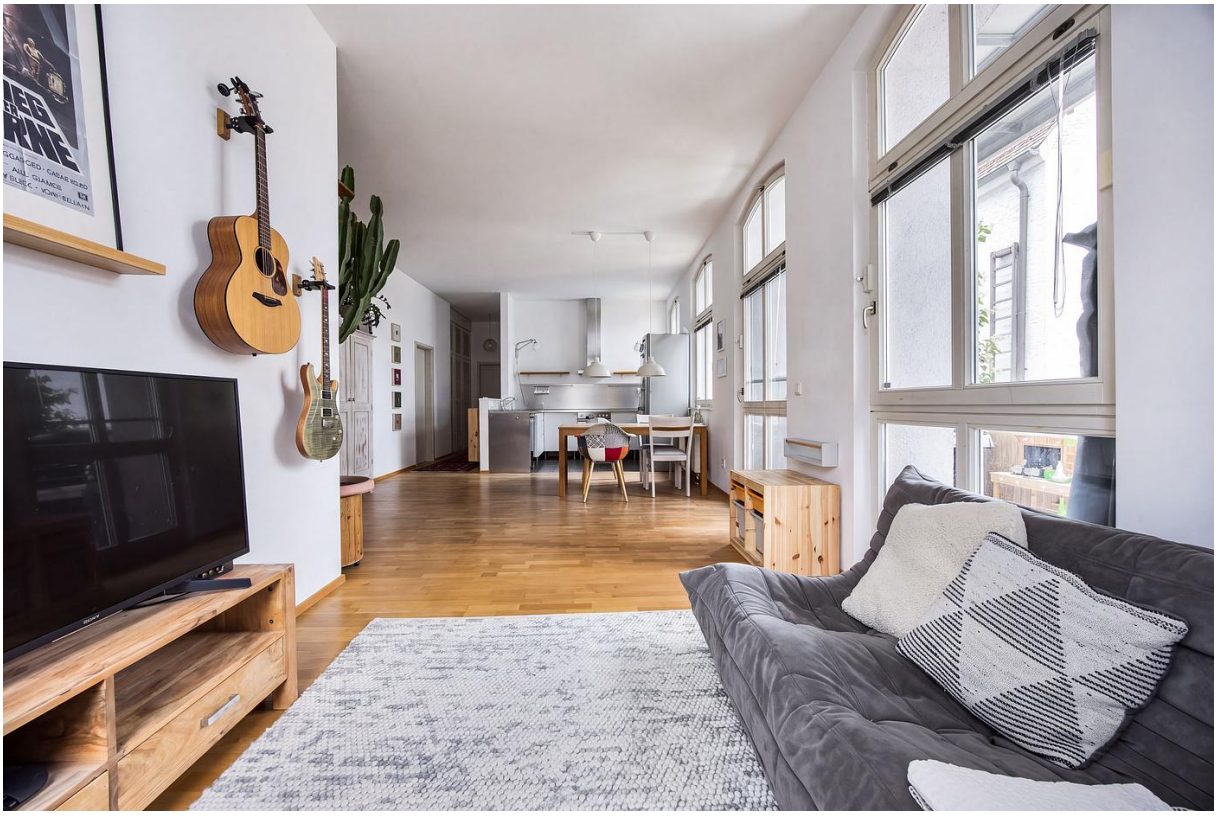
Besonders prägend für das Wohngefühl ist die unmittelbare Nähe zum grünen Platz direkt vor der Haustür, einem der grünen Herzen Gostenhofs. Der Platz entfaltet zu jeder Jahreszeit seinen eigenen Charme: Im Frühling blühen die Beete, im Sommer spenden die alten Bäume wohltuenden Schatten, im Herbst färbt 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. Direkt vor der Haustür entsteht so ein kleines Naturrefugium, das den Alltag entschleunigt und Raum zum Durchatmen schenkt.

Diese besondere Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, urbaner Nähe und unmittelbarem Grün 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, Begegnung und Inspiration gleichermaßen schenkt.


LOFTARTIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG
mit Balkon am Jamnitzer Platz
in Nürnberg-Gostenhof
IMMOsmile















www.immo-smile.de

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



LEGENDE

01 Diele
02 Abstellraum
03 Flur
04 Schlafen
05 Bad
06 Wohnen/Küche
07 Kind
08 Balkon