## 90478 Nürnberg

# Ihr neues Zuhause in der Schultheissallee – 3 Zimmer mit großem Südwestbalkon



**289.000 €**
Kaufpreis

**71,89 m²**
Wohnfläche

**4 m²**
Nutzfläche

**3**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH & Co. KG**

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 71,89 m² |
| Nutzfläche | 4 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | sofort |
| Haustiere | ✓ |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 289.000 € |
| Hausgeld | 200,96 € |
| Aussen-Courtage | 2,38 %, inklusive |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 10.12.2027 |
| Baujahr (Haus) | 1959 |
| Energieverbrauchkennwert | 112.30 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1959 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Kabel / Sat-TV | ✓ |

| Heizungsart | |
|---|---|
| Etagenheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

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

| Breitbandzugang | |
|---|---|
| Technik | GLASFASER |

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

### Beschreibung zur Ausstattung

Küche im Jahr 2012 eingebaut
Doppel-Isolierverglasung Fenster wurden 2002 eingebaut
Bad wurde 2012 erneuert
Gas-Etagenheizung wurde 2009 erneuert
Elektrik wurde auf FI erneuert
Großer Südwestbalkon
Neuer Personenaufzug
Gelungene Raumaufteilung, wo möglichst wenig Wohnfläche für Flur vergeudet wird
Kellerabteil inbegriffen
Superzentrale Wohnlage, jedoch verkehrsberuhigt
Maße der Zimmer und der Wohnfläche:
Eingangsflur: 7,17 m x 1,32 m = 9,46 m²
Vorraum Bad: 1,71 m x 0,98 m = 1,67 m²
Bad-WC: 2,84 m x 1,74 m = 4,94 m²
Küche: 3,95 m x 3,00 m = 11,85 m²
Zimmer 1: 4,45 m x 3,71 m = 16,50 m²
Balkon (25%): 6,29 m x 1,26 m : 4 = 1,82 m²
Zimmer 2: 4,45 m x 2,45 m = 10,90 m²
Zimmer 3: 3,39 m x 3,93 m = 13,32 m²
Aufbewahrung: 1,16 m x 1,33 m = 1,54 m²
Gesamtwohnfläche:  ca. 72 m²

## Beschreibung

Wohnen zwischen Stadtleben und Naherholung: Diese Eigentumswohnung in der Nürnberger Schultheißallee verbindet rund 72 m² Wohnfläche mit einem zeitgemäßen Grundrss, einem großen Südwestbalkon und Kellerabteil. Vor dem Haus gibt es zahlreiche kostenlose Parkplätze.

Hier geht es zur virtuellen Tour. Laufen Sie durch die Wohnung:
https://tour.giraffe360.com/fd32d7381aaa48ee9444e1b6cb5df21d/?lsf=1

Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines 1959 erbauten Mehrfamilienhauses mit neuem Aufzug. Drei Zimmer bieten Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Wohnanlage liegt in bester Lage zum Dutzendteich. Hier geniesst man in diesem gepflegten Anwesen eine angenehme Ruhe, während man gleich unmittelbar am Stadtleben teilnimmt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon: Mit seiner Ausrichtung nach Südwesten bietet er einen einladenden Platz für sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden - eine echte Wohlfühloase im eigenen Zuhause.
Die Fenster wurden 2002 ausgetauscht, die Küche wurde 2012 eingebaut, das Bad wurde 2012 und die Gasetagenheizung 2009 erneuert. Heizkostenabrechnung von Dezember 2025 bis September 2026 lag bei 593,19 € (!), was 59,31 € pro Monat entspricht. Ein zugehöriges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt das Platzangebot.

Das Hausgeld für die 3-Zimmerwohnung beträgt 188 Euro. Der Rücklagenstand laut Dezember 2025 liegt bei ca. 234.000 Euro.

## Lage

Die Wohnung liegt in der Schultheißallee im Nürnberger Stadtteil Ludwigsfeld, südöstlich der Innenstadt. Das Umfeld verbindet städtische Infrastruktur mit der Nähe zu weitläufigen Grün- und Freizeitflächen.
Sofort sind Sie dort, wo Sie hinwollen. Hier befindet sich ein wichtiger Knotenpunkt der Strassen- und S-Bahnlinie von Nürnberg.
Mit dem Luitpoldhain und dem Volkspark Dutzendteich befinden sich beliebte Erholungsgebiete in der näheren Umgebung. Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradausflüge lassen sich hier in den Alltag integrieren.
Die Meistersingerhalle und Veranstaltungen im Luitpoldhain ergänzen das Umfeld um ein vielseitiges Kulturangebot. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind im umliegenden Stadtgebiet erreichbar.
Die nahe gelegene Haltestelle Dutzendteich bietet Anschluss an das Straßenbahn- und S-Bahn-Netz. Über die Bayernstraße und die Regensburger Straße besteht eine Anbindung an wichtige Verkehrsachsen der Stadt.

## Sonstige Angaben

Wohnen, wo andere Urlaub, Fitness oder Veranstaltungen machen. In der schönen Schultheißallee.
Die Fenster, die Einbauküche und die Gasetagenheizung wurden im Laufe der Zeit erneuert. Und der Aufzug wurde auch gerade erneuert.

Hausgeldkosten: 188 €, Rücklagenstand 12/25 liegt bei etwa 234.000 Euro.
Heizkosten ca: 59,31 Euro pro Monat.

Maße der Zimmer und der Wohnfläche:

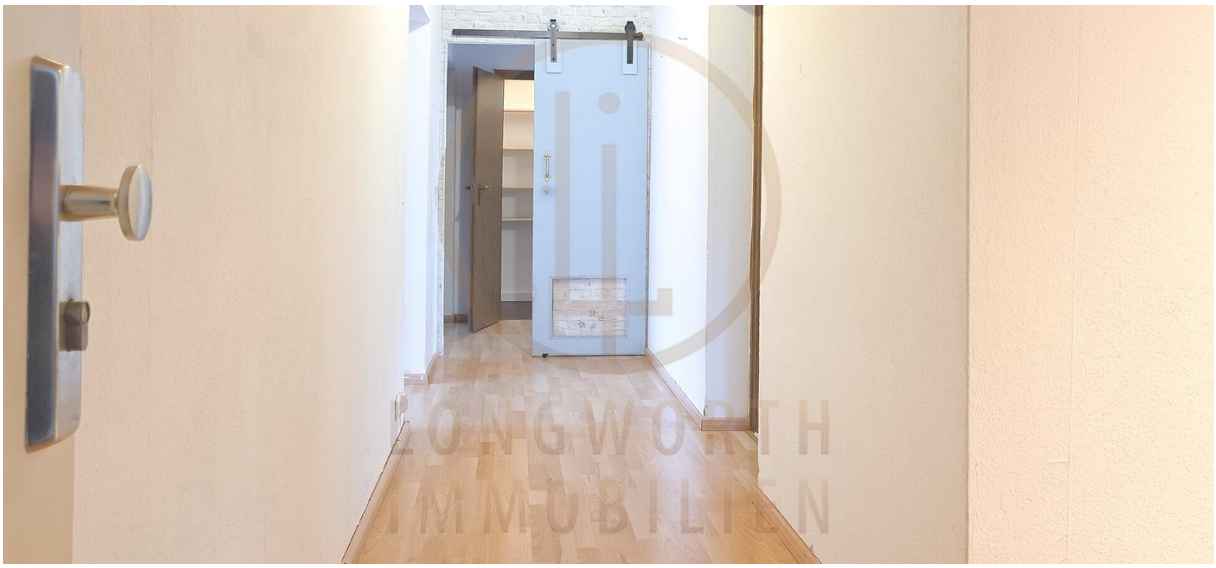
Eingangsflur: 7,17 m x 1,32 m = 9,46 m²
Vorraum Bad: 1,71 m x 0,98 m = 1,67 m²
Bad-WC: 2,84 m x 1,74 m = 4,94 m²
Küche: 3,95 m x 3,00 m = 11,85 m²
Zimmer 1: 4,45 m x 3,71 m = 16,50 m²
Balkon (25%): 6,29 m x 1,26 m : 4 = 1,82 m²
Zimmer 2: 4,45 m x 2,45 m = 10,90 m²
Zimmer 3: 3,39 m x 3,93 m = 13,32 m²
Aufbewahrung: 1,16 m x 1,33 m = 1,54 m²
Gesamtwohnfläche:  ca. 72 m²







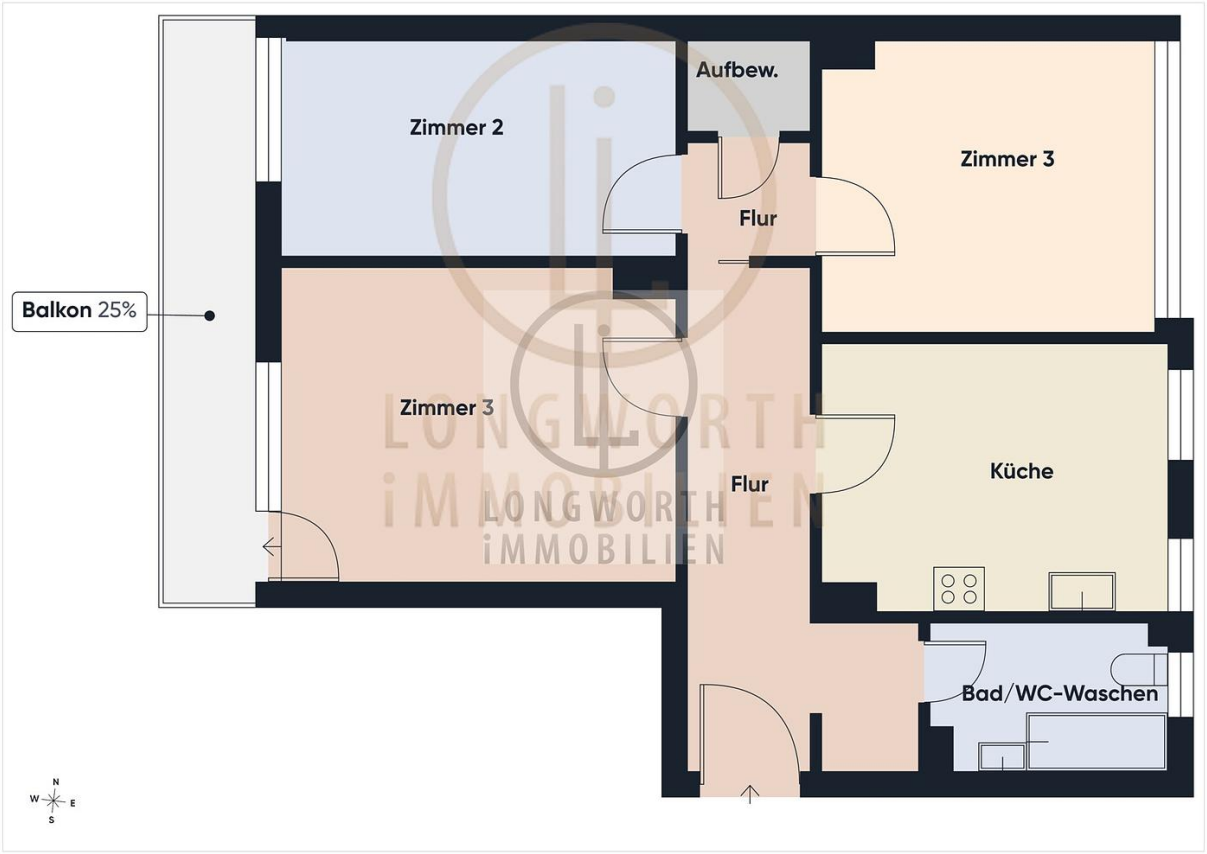











Zimmer 2
Aufbew.
Zimmer 3
Flur
Balkon 25%
Zimmer 3
Flur
Küche
Bad/WC-Waschen
N
W
E
S



