



## 90461 Nürnberg

Gepflegte 2,5 Zimmer Wohnung in zentraler Lage -  
sofort verfügbar!



**170.000 €**

Kaufpreis

**58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	19.06.2026

### Zustand

Baujahr	1938
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	170.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.05.2026
gültig bis	07.05.2036
Baujahr (Haus)	1938
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	180,00



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Ofen	✓
------	---

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Linoleum	✓

### Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
  
- Hochparterre
- Kunststoffisoliertglasfenster
- Modernes Badezimmer
- Separates WC
- Keller und Dachbodenabteil



## Beschreibung

Die angebotene 2,5 Zimmer Wohnung befindet sich im Hochparterre eines dem Baujahr entsprechend gepflegten Mehrfamilienhauses.

Vom langgezogenen Flur aus gelangen Sie in jeden weiteren Raum der Wohneinheit. Das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich. Im gut geschnittenen Schlafzimmer lässt sich ohne weiteres ein Doppelbett samt Beistellschränken einrichten. Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Küche kann durch die praktische Aufteilung mit einer zweizeiligen Einbauküche versehen werden. Das WC ist separat gehalten und verfügt über ein Fenster. Das weitere Zimmer kann als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden und rundet dieses Immobilienangebot ab.

Der gemeinschaftliche Innenhof bzw. Garten kann bei Bedarf von jedem Eigentümer genutzt werden.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt das Keller- und Dachbodenabteil!

Fazit: Gepflegte 2,5 Zimmer Wohnung mit vielen Vorteilen und besten Anbindungen sucht neuen Eigentümer!

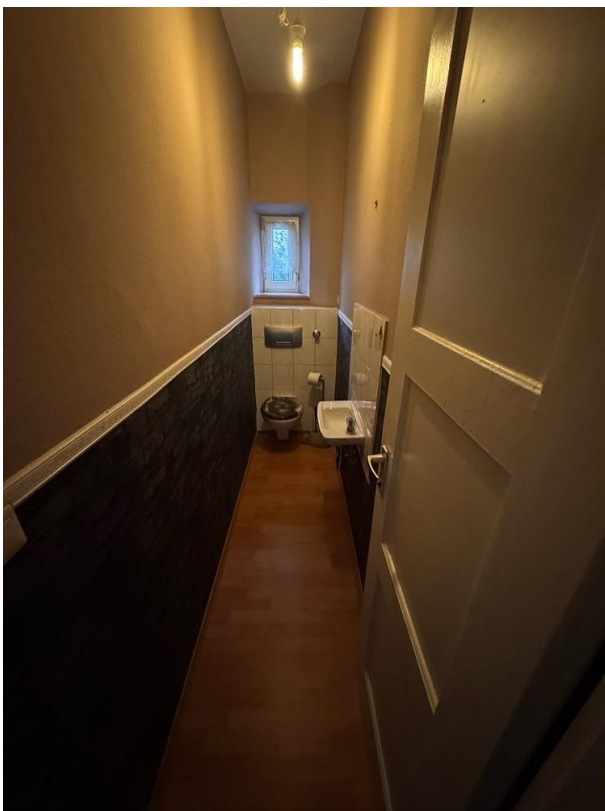
Vereinbaren Sie gleich einen Termin mit uns, um sich selbst von den Vorzügen dieses Immobilienangebots zur überzeugen.

## Lage

Expressionismus trifft auf Neuzeit, Traditionen auf Moderne.... so lässt sich das Leben im beliebten Stadtteil Nürnberg-Gibitzenhof kurz und knapp beschreiben. Das Straßenbild ist geprägt von Häusern aus dem vergangenen Jahrhundert und den Jahren des aufstrebenden Wiederaufbaus. Sanierte Fassaden und urbane Hinterhöfe zeugen davon, dass dieser Stadtteil unweigerlich zu den Aufstrebenden der letzten Jahre gehört.

Eine sehr gut entwickelte Infrastruktur und die Anbindung an den ÖPNV versorgen die Bewohner nicht nur mit allen Dingen die täglich benötigt werden, sondern schaffen kurze und unkomplizierte Wege quer durch das Nürnberger Stadtgebiet. So ist z.B. der Nürnberger Hauptbahnhof, die Nürnberger Innenstadt oder der naheliegende Hummelsteiner Park fußläufig erreichbar. Vor allem der Hummelsteiner Park lädt zu spontanen Spaziergängen im Grünen ein. Diese grüne Oase direkt vor der Haustür bietet Ihnen einen unschätzbaren Mehrwert für Ihre Erholung.







# 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.