90441 Nürnberg

Wohnen in der Nähe des Fernsehturms: 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon in grüner Umgebung



179.000 €
Kaufpreis

58,06 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	58,06 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,25 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Hausgeld	328 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.07.2018
gültig bis	01.07.2028
Baujahr (Haus)	1966
Energieverbrauchkennwert	122
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	1998

Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch einen gut strukturierten Grundriss, praktische Ausstattungsdetails sowie einen ca. 6 m² großen Westbalkon.

Über den Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet, sind sämtliche Räume der Wohnung bequem erreichbar. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Im Tageslichtbad steht eine Badewanne mit Duschmöglichkeit zur Verfügung.

Angenehme Platzverhältnisse und flexible Möblierungsmöglichkeiten zeichnen das Schlafzimmer aus. Mittelpunkt der Wohnung ist das helle, großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum ca. 6 m² großen Westbalkon, der insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen einlädt.

Besonders hervorzuheben ist der sehr gepflegte Zustand des Gemeinschaftseigentums. Das Mehrfamilienhaus wird kontinuierlich instand gehalten und durch regelmäßige Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet. Zuletzt wurde im Jahr 2023 die Fassade renoviert, was zum ansprechenden Gesamteindruck des Gebäudes beiträgt.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung aus dem Jahr 1998. Zahlreiche Stellplätze unmittelbar vor dem Haus sorgen für gute Parkmöglichkeiten.

Eine zeitgemäße Auffrischung und stilistische Anpassung der Wohnung bietet die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und das vorhandene Potenzial optimal zu nutzen. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet die ideale Grundlage, um sie durch eine liebevolle Modernisierung an heutige Wohnansprüche anzupassen.

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.


IMMOsmile
2-ZIMMER-WOHNUNG
mit Westbalkon im 1.OG
Wohnen in der Nähe des Fernsehturms















www.immo-smile.de

IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

▼ 1. OG links

