90453 Nürnberg

Viel Licht, viel Raum, eigener Charakter: Individuelle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon



269.000 €
Kaufpreis

72,78 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72,78 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,16 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	269.000 €
Kaufpreis / qm	3.696,07 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.09.2018
gültig bis	26.09.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	111,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab	voraussichtlich
vermietet	✓
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

- Bj. ca. 1992
- 2-Zi-Wohnung
- DG ohne Aufzug
- ca. 72,78 m² Wohnfläche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Einbauküche
- großzügiger Balkon
- Kellerabteil
- TG: Duplexparker oben
- vermietet; Miete ab 01.12.2026; 850,- EUR netto/Monat
- Mietverhältnis gekündigt zum 31.05.2027 (nach Absprache evtl. früherer Auszug)
- Hausgeld 395,78 EUR/Monat (inkl. Heizung, Rücklage, etc.)
- davon auf Mieter umlagefähig: ca. 255,- EUR

Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sowie eine Wohnfläche von ca. 73 m². Ein besonderes Highlight ist der ansprechende Eckbalkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und den Wohnbereich auf angenehme Weise um einen zusätzlichen Platz im Freien erweitert.

Die zahlreichen Dachflächenfenster sorgen in den Wohnräumen für viel natürliches Licht und verleihen der Wohnung eine helle und freundliche Atmosphäre. In Verbindung mit dem großzügigen Grundriss entsteht ein angenehmes Wohngefühl, das die Wohnung deutlich großzügiger erscheinen lässt, als es die klassische Aufteilung einer 2-Zimmer-Wohnung vermuten lässt.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der großzügige Zuschnitt deutlich. Die Räume bieten ausreichend Platz für eine individuelle Möblierung und lassen sich flexibel auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse ausrichten. Die Dachgeschosslage sorgt dabei für ein besonderes Wohnambiente und wird durch die zahlreichen Dachflächenfenster zusätzlich unterstrichen.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Hier lässt sich komfortabel eine gemütliche Sofalandschaft mit einem großzügigen Essbereich kombinieren. Die vielen Dachflächenfenster sorgen für eine gute natürliche Belichtung und schaffen zu unterschiedlichen Tageszeiten eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf den ansprechenden Eckbalkon. Durch seine Ecklage bietet dieser einen besonders angenehmen Außenbereich und erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten um einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich im Freien. Ob zum morgendlichen Kaffee, zum Lesen oder für einen entspannten Tagesausklang – der Balkon bietet eine attraktive Ergänzung zum großzügigen Wohnbereich.

Die Küche ist als separater Bereich angelegt und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Dadurch ist die Wohnung grundsätzlich direkt nutzbar, ohne dass zunächst eine neue Küchenausstattung angeschafft werden muss. Die vorhandene Einbauküche bietet eine praktische und funktionale Grundlage für die tägliche Nutzung.

Das Schlafzimmer verfügt über einen angenehmen Zuschnitt und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen Kleiderschrank sowie weitere Möbel. Auch hier sorgen Dachflächenfenster für eine gute natürliche Belichtung und unterstreichen das helle Wohnambiente der Wohnung.

Ein weiteres Plus ist das Tageslichtbad, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Damit stehen sowohl eine praktische Dusche für den Alltag als auch eine Badewanne für entspannte Momente zur Verfügung. Das vorhandene Fenster sorgt zusätzlich für natürliche Belichtung und eine gute Belüftungsmöglichkeit.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet eine gute Grundlage für Eigennutzer, die Wert auf großzügige Räume, Helligkeit und einen funktionalen Grundriss legen. Die Kombination aus ca. 73 m² Wohnfläche, zwei gut nutzbaren Zimmern und dem zusätzlichen Eckbalkon bietet dabei deutlich mehr Raum und Wohnqualität als eine klassische 2-Zimmer-Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Sportausrüstung, Haushaltsgegenstände oder persönliche Dinge bietet.

Für den Pkw steht ein Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung. Es handelt sich um einen Duplexparker in der oberen Position, sodass auch das Thema Parkplatzsuche bereits innerhalb des Angebots gelöst ist.

Ein zusätzlicher Pluspunkt der Wohnanlage ist der großzügige Gemeinschaftsgarten hinter dem

Haus. Die gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche bietet den Bewohnern zusätzlichen Freiraum und schafft einen angenehmen, grünen Bereich abseits des Straßenverkehrs. Gerade in den wärmeren Monaten bietet sich hier zusätzlicher Platz zum Aufenthalt im Freien.

Damit bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus großzügigem Wohnen, viel Tageslicht, einem schönen Außenbereich und praktischer Ausstattung – sowohl für Eigennutzer als auch grundsätzlich für Kapitalanleger interessant.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Nürnberg-Reichelsdorfer Keller, einem gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Ortsteil im Nürnberger Süden. Der Reichelsdorfer Keller ist durch eine überwiegend aufgelockerte Bebauung und ein angenehmes Wohnumfeld geprägt und bietet eine gute Verbindung zwischen urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

Ein besonderer Vorteil des Standorts ist die Nähe zur Rednitz und den angrenzenden Grün- und Naherholungsbereichen. Westlich des Ortsteils erstreckt sich das Rednitztal, während sich am östlichen Rand Wald- und Grünflächen anschließen. Damit bieten sich in der näheren Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist im näheren Umfeld gut gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Dienstleistungsangebote und gastronomische Einrichtungen befinden sich insbesondere entlang der angrenzenden Hauptverkehrsachsen. So sind beispielsweise Supermärkte und weitere Geschäfte in den umliegenden Bereichen von Reichelsdorf und Katzwang gut erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der S-Bahn-Haltepunkt Reichelsdorfer Keller ist gut erreichbar und bietet mit der S-Bahn-Linie S2 eine direkte Verbindung in Richtung Nürnberg Hauptbahnhof sowie weiter in Richtung Roth bzw. Altdorf. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Busverbindungen.

Auch mit dem Pkw ist die Lage gut angebunden. Die Vorjurastraße stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung innerhalb des Ortsteils dar und führt in Richtung Katzwang. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen gute Verbindungen in die Nürnberger Innenstadt sowie zu den angrenzenden Stadtteilen und in das südliche Nürnberger Umland.

Für Familien bietet der Standort ebenfalls eine gute Infrastruktur. Kindertagesstätten sowie Schulen in Reichelsdorf und den angrenzenden Stadtteilen sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet das grüne Umfeld des Reichelsdorfer Kellers einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Alltag.






Restmüll
30















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

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg


W
N
Z
O
Bad
Küche
Balkon
Schlafzimmer
Studio
TR
Exposéplan, nicht maßstäblich