



90453 Nürnberg

Maisonette-Wohnung mit 3 Loggien - eine wahre Perle!



430.000 €

Kaufpreis

149 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2025
Ab-Datum	01.05.2025

Preise & Kosten

Kaufpreis	430.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.09.2019
gültig bis	01.09.2029
Baujahr (Haus)	1986
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	101,00



Zustand

Baujahr	1986
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Baujahr: 1986
- ca. 149m² Wohnfläche
- Stockwerk: 2. und 3. OG
- Fußbodenheizung
- Aufzug vorhanden: Nein
- 3 Balkone bzw. Loggien
- alle Balkone/ Loggien mit Rollos und elektrischer Markise
- Kaminanschluss im Wohnbereich möglich
- Dach wurde 2003 saniert inklusive Dämmung, Dampfsperre und Dachfenster
- Kfz. Stellplatz außen
- Kellerabteil

Renovierungen in den letzten Jahren:

- 2003: Dachfenster ausgetauscht
- 2019: Boden und Wände im 2. OG erneuert / Küchenrenovierung / Kamin im Wohnzimmer



entfernt

- 2019: Balkonsanierung beim Wohnzimmer
- 2020: Neue Sicherungskasten / Unterverteilung
- 2020: Gästezimmer im 3. OG renoviert
- 2022: Neue Öl-Brennwert-Heizung und Frischwasserstation
- 2024: Sanierung Hauptbad 2. OG + WC im 3. OG
- 2024: Balkonsanierung Schlafzimmer



Beschreibung

Diese großzügige Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit drei Etagen.

Obwohl kein Aufzug vorhanden ist, überzeugt die Wohnung mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, großzügigen Flächen und hochwertigen Modernisierungen.

Betritt man die Wohnung, öffnet sich auf der linken Seite das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur schön geschnittenen Loggia – ein idealer Ort, um zu entspannen und den Blick ins Freie zu genießen.

In diesem Raum besteht zudem die Möglichkeit, einen Kamin einzubauen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgen würde.

Direkt neben dem Wohnzimmer liegt das hochwertig renovierte Badezimmer, das mit einer eleganten Eckbadewanne und einer großzügigen XXL-Dusche modernen Wohnkomfort bietet.

Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem weiteren großzügigen Balkon, der dazu einlädt, den ersten Kaffee in der Sonne zu genießen.

Ein Kinder- oder Gästezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Die große Küche mit ihrem clever eingerichteten Essbereich rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden.

Über eine interne Treppe gelangt man in das 3. Obergeschoss, das sich vielseitig nutzen lässt. Hier erstrecken sich zwei großzügige Flächen links und rechts des Treppenaufgangs, die sich perfekt als Homeoffice, Schlafbereich oder Hobbyraum eignen.

Eine weitere Loggia sorgt auch hier für eine angenehme Atmosphäre.

Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein zweites Badezimmer mit Dusche, sodass sich der Bereich auch als eigenständiger Wohnraum nutzen lässt.

Ein Außen-Stellplatz & ein Kellerabteil runden diese tolle Immobilie ab.

Fazit:

Mit ihren großzügigen Flächen, modernen Annehmlichkeiten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus Komfort und Wohnqualität – perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz und ein besonderes Wohngefühl schätzen.

Lage

Diese Immobilie liegt im Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf im Süden der Stadt. Die Umgebung bietet eine gute Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Nahversorgung und ist ideal für Familien sowie Berufspendler.

Einkaufsmöglichkeiten:

Supermärkte wie Edeka, Norma und Aldi sind in wenigen Minuten erreichbar. Bäckereien, Apotheken, Ärzte und kleinere Geschäfte bieten zusätzlichen Komfort.

Bildungseinrichtungen:

Mehrere Kindergärten sowie die Grundschule Reichelsdorf und die Mittelschule sind in wenigen Minuten erreichbar.

Weiterführende Schulen sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.



Verkehrsanbindung:

Die Reichelsdorfer Hauptstraße bietet eine schnelle Anbindung an die B2 und A73, wodurch das Nürnberger Stadtzentrum in etwa 15 Minuten erreichbar ist.

Die S-Bahn-Station Reichelsdorf (S2) ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung nach Nürnberg Hauptbahnhof (Fahrzeit ca. 10 Minuten). Mehrere Buslinien ergänzen die Anbindung.

Freizeit & Erholung:

Die Wiesen entlang der Rednitz sowie ein angrenzender Wald bieten Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

In der Nähe gibt es mehrere Restaurants und Cafés für gemütliche Abende.

Fazit

Diese Lage bietet eine sehr gute Infrastruktur, eine hervorragende Verkehrsanbindung und liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit Potenzial. Eine ideale Lage für Familien oder Berufstätige, die eine gute Mischung aus Stadt- und Naturleben schätzen.



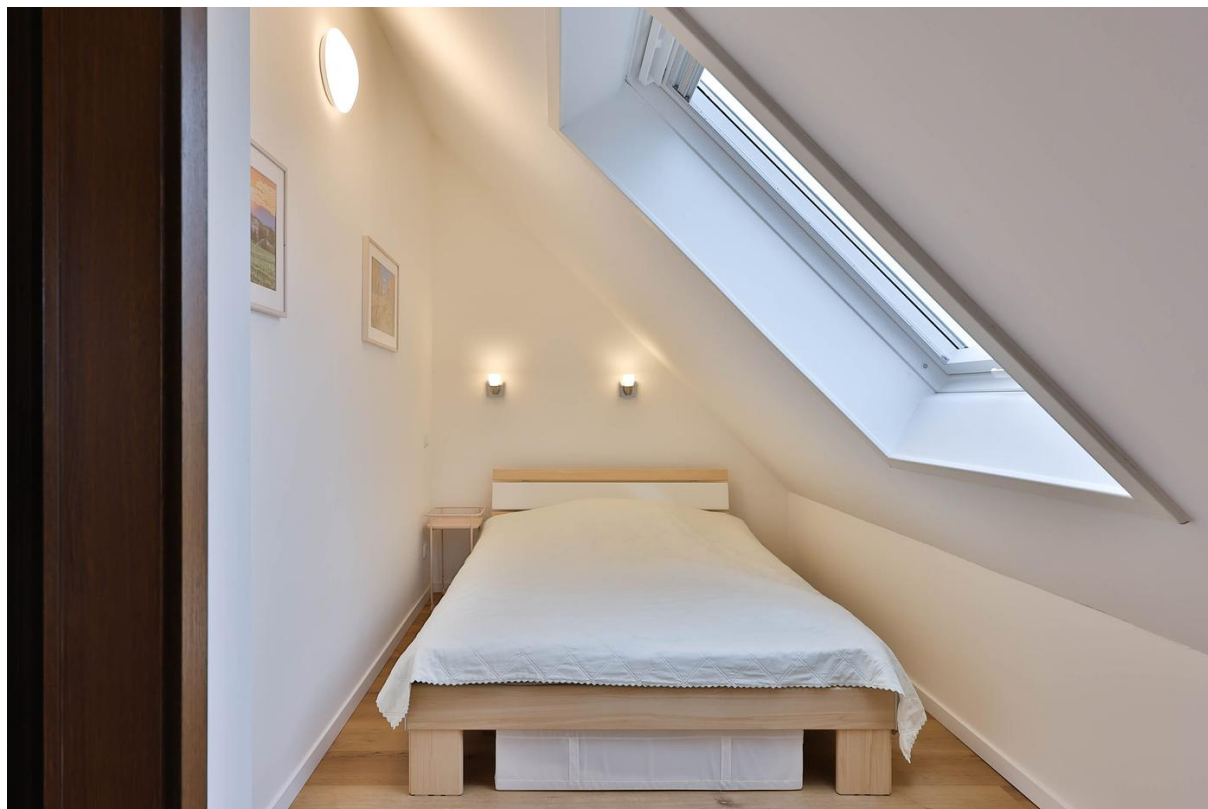


















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

