



## 90469 Nürnberg

Herrlicher Balkon-Ausblick! Großes, perfekt für individuelle Gestaltungswünsche! Einzelgarage dabei!



**269.000 €**

Kaufpreis

**89 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

#### Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	89 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	269.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellldatum	09.03.2018
gültig bis	08.03.2028
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	102,10
Primär-Energieträger	Öl

### Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	✓
Abstellraum		✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja	✓
--------------	----	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Balkon/Terrasse
- BJ 1967
- 3-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche ca. 89 m<sup>2</sup>
- 2. OG ohne Aufzug
- Bad & WC separat
- Balkon mit sehr schönem Ausblick
- Kellerabteil vorhanden
- Einzelgarage
- Öl-Zentralheizung
- renovierungsbedürftig



## Beschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 Quadratmetern Wohnfläche bietet viel Potenzial, benötigt jedoch Renovierungsarbeiten, um ihren vollen Charme zu entfalten. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen kleinen Eingangsbereich, der Platz für eine Garderobe bietet. Direkt rechts befindet sich die Küche, die ausreichend Platz bietet.

Vom Eingangsbereich aus führt ein kurzer Gang auf der rechten Seite zum Schlafzimmer. Es ist angenehm geschnitten, ein idealer Rückzugsort für entspannende Nächte. Auch hier ist eine Renovierung denkbar, um den Raum moderner zu gestalten.

Das innenliegende Bad stammt aus dem Jahr 1967 und ist in einem ursprünglichen Zustand. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls hier. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre, könnte aber ebenfalls von einer Auffrischung profitieren.

Auf der linken Seite des Eingangsbereichs liegt das große Wohnzimmer, das durch seine Fensterfront viel Tageslicht erhält. Der Zugang zum Balkon ist hier ein echtes Highlight: Der Ausblick auf das Grün und den Ludwig-Donau-Main-Kanal schafft eine ruhige, fast schon idyllische Atmosphäre und macht das Wohnzimmer zu einem echten Wohlfühlort. Das Wohnzimmer bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, aber auch hier könnte ein frischer Anstrich und neue Böden Wunder wirken.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein weiteres großzügiges Zimmer, das vielseitig genutzt werden kann, zum Beispiel als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Der Raum bietet genügend Platz, um ihn nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten – auch hier wäre eine Renovierung denkbar.

Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum, der für Stauraum sorgt, und ein Kellerabteil bietet weiteren Platz für Dinge, die man nicht täglich benötigt.

Zu dieser Wohnung gehört auch eine Einzelgarage im Garagenhof, was besonders praktisch ist, wenn man ein Auto besitzt. Die Garage ist aktuell vermietet für 70,- EUR/ mtl.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Mischung aus Funktionalität und Lebensqualität, mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem schönen Ausblick. Durch Renovierungsarbeiten kann sie in einen modernen und gemütlichen Rückzugsort verwandelt werden.

## Lage

Einkaufsmöglichkeiten:

Die Gartenstadt bietet eine ruhige, aber dennoch gut versorgte Wohngegend mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In der Nähe finden Sie Supermärkte wie Edeka oder Norma, sowie kleinere Fachgeschäfte und Bäckereien, die fußläufig erreichbar sind. Für größere Einkäufe oder Shoppingtouren bietet sich das „Nürnberger Zentrum“ an, die in kurzer Zeit mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in der Gartenstadt ist sehr gut. Es gibt mehrere Bushaltestellen und Straßenbahnhaltestellen in der Nähe. Mit den Straßenbahnlinien und Buslinien ist die Nürnberger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof bequem und schnell erreichbar. Für Pendler ist die Lage sehr praktisch, da auch die Anbindung zum Nürnberger Flughafen oder zu wichtigen Autobahnen wie der A73 gegeben ist.



## Schulen und Kindergärten:

Für Familien mit Kindern bietet die Gartenstadt eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen:  
Die Regenbogenschule ist eine bekannte Grundschule in der Nähe, die gut zu erreichen ist.  
Für jüngere Kinder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe wie z.B. das Humanistische Haus für Kinder Anna Steuerwald Landmann oder der Kindergarten Emmaus.

## Freizeitmöglichkeiten und Erholung:

Die Gartenstadt ist von viel Grünfläche umgeben, was die Lage besonders für Naturliebhaber und Familien attraktiv macht. Die sind in kurzer Entfernung ist z.B. die Historische Brücke am alten Kanal und bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggen, Radfahren oder Picknicken.

## Zusammenfassung:

Die Wohnung liegt im sehr grünen und familienfreundlichen Stadtteil Gartenstadt in Nürnberg. Hier genießen Sie die Ruhe einer Wohngegend mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar, ebenso wie diverse Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität für Familien und Berufspendler gleichermaßen.

























# 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.



 Sparkasse  
Nürnberg