

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Attraktive 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-408027

**Wohnung**

Verkauf: **250.000 €**

90443 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	60,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier kann Eigentum beginnen. Zum Verkauf steht diese attraktive, 60m<sup>2</sup> große 3-Zimmerwohnung, die durch Ihren Grundriss, Südausrichtung sowie aufgrund der großen Fenster durch sehr viel Tageslicht überzeugt. Auch erfolgten in den letzten 6 Jahren diverse Renovierungsarbeiten, u.a. die Kernsanierung des Bades, der Einbau einer individuell angepassten, hochwertigen Küche sowie die Erneuerung der Zimmertüren.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem Flur, von welchem man direkt in Küche, Bad, Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer gelangt. Letzteres kann flexibel als (zweites) Schlafzimmer, Esszimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden. An das Wohnzimmer schließt sich ein weiteres, sehr großzügig geschnittenes Zimmer an, welches derzeit als Schlafzimmer dient. Das 2022 vollständig renovierte Tageslichtbad verfügt über eine komplett neue Sanitärinstallation, eine geflieste Regen-Dusche, ein spülrandloses WC, eine allgemein sehr hochwertige Sanitärausstattung sowie moderne, großflächige Fliesen. Die neuwertige Küche wurde im Jahr 2021 eingebaut und besticht durch eine äußerst durchdachte Planung, so dass trotz der Größe ausreichend Stauraum und optimale Arbeitsmöglichkeiten gegeben sind. Der von der Küche aus zugängliche, gemütliche Süd-Balkon bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen. Er ist in Richtung eines Hinterhofes gelegen und daher nicht von benachbarten Häusern einsehbar. Zu der Wohnung gehört zudem noch ein geräumiges Kellerabteil, welches weiteren Stauraum bietet.

Durch die klare Aufteilung der Zimmer eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die eine Wohnung in zentraler Lage suchen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße im 2. Obergeschoss eines 6-Parteien-Hauses in Steinbühl. Sie bietet kurze Wege zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahn, U-Bahn sowie der fußläufig ca. 10-15 Minuten entfernte Hauptbahnhof) sowie eine vielfältige Auswahl an Restaurants und Cafés. Auch Schulen und Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Steinbühl liegt im Süden Nürnbergs und überzeugt im Allgemeinen durch seine zentrale Lage mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass die Nürnberger Innenstadt sowie andere Stadtteile schnell zu erreichen sind. Auch die Autobahnen A73, A3 und A9 sind in kurzer Zeit erreichbar, was eine direkte Verbindung zu benachbarten Städten und dem Umland ermöglicht.

Insgesamt bietet Steinbühl eine perfekte Kombination aus zentraler Lage, guter Anbindung und einer hohen Lebensqualität. Ideal für alle, die die Nähe zur Stadt mit einer entspannten Wohnatmosphäre verbinden möchten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Flur



Küche 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



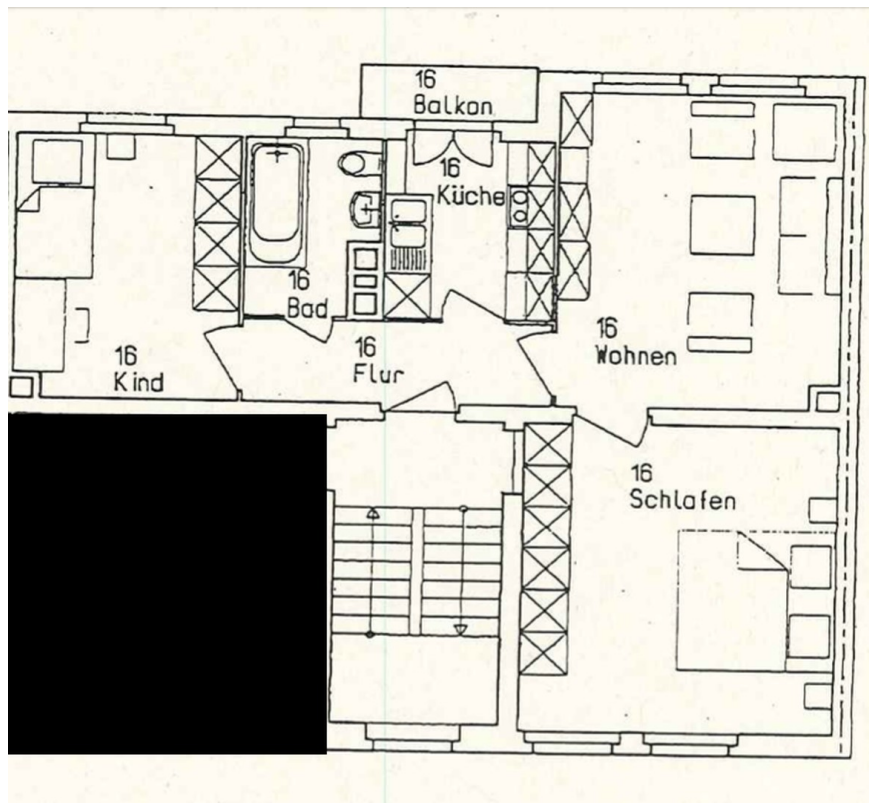
Esszimmer

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss