

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Stilvoll und hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-409180**

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

90441 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	235 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer stilvoll und hochwertig sanierten 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Nürnberg-Werderau.

Die im Jahr 2025 umfassend modernisierte Wohnung (teilweise weitere Aufwertungen in 2026) befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort auf ca. 72 m² Wohnfläche.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie durch ein harmonisches Raumkonzept: Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder stilvolles Homeoffice.

Im Zuge der Sanierung wurden Wände und Decken neu gestaltet sowie die gesamte Elektrik inklusive moderner Internetinfrastruktur erneuert. Hochwertige italienische Bodenfliesen verleihen den Räumen eine elegante und zugleich langlebige Ästhetik.

Die moderne Einbauküche aus 2025 begeistert mit geschmackvollen Fronten, hochwertiger Arbeitsfläche und zeitgemäßen Elektrogeräten – ein Ort, der Funktionalität und Design perfekt verbindet.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte Balkon mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden im Freien und eine spürbare Erweiterung des Wohnraums.

Wärme- und schallisolierte Fenster sorgen für angenehme Ruhe und ein behagliches Wohnklima. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Erdgasheizung, Energieeffizienzklasse C.

Ein Kellerabteil gehört selbstverständlich zur Wohnung. Ein zuverlässiger Hausmeisterservice kümmert sich um die gemeinschaftlichen Belange des Hauses.

Kein Aufzug vorhanden. Monatliches Hausgeld: 235 €.

Ausstattung

Sanierung auf modernem Niveau (2025, teilweise 2026)

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung wurden Wände und Decken neu gestaltet sowie die gesamte Elektrik inklusive zeitgemäßer Internetinfrastruktur erneuert.

Großzügige Raumstruktur

Die 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ein harmonisches Raumkonzept mit lichtdurchflutetem Wohnbereich und zwei flexibel nutzbaren Zimmern – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Designorientierte Einbauküche (2025)

Moderne Fronten, eine stilvolle Arbeitsfläche und hochwertige Elektrogeräte verbinden Funktionalität mit ästhetischem Anspruch.

Tageslichtbad

Das modernisierte Badezimmer bietet durch natürliche Belichtung ein angenehmes, freundliches Ambiente.

Hochwertige Materialien

Italienische Bodenfliesen verleihen der gesamten Wohnung eine elegante und langlebige Ausstrahlung.

Balkon mit Grünblick

Der überdachte Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen geschützten Ort der Entspannung.

Komfort & Technik

Wärme- und schallisolierte Fenster sorgen für ein ruhiges Wohnklima. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Erdgasheizung (Energieeffizienzklasse C).

Zusätzliche Vorteile

Kellerraum, Hausmeisterservice und gepflegte Allgemeinflächen runden das Angebot ab. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss ohne Aufzug.

Attraktive Lage

Ruhige 30er-Zone im familienfreundlichen Umfeld mit Schulen und Gymnasien in direkter Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV und die Autobahn gewährleisten höchsten Alltagskomfort.

Eine öffentliche Ladesäule für Elektrofahrzeuge befindet sich direkt vor dem Gebäude.

Ein gemeinschaftlicher Hof mit Grünfläche bietet zusätzlichen Freiraum in urbaner Lage.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone im gefragten und familienfreundlichen Stadtteil Nürnberg-Werderau – einer Lage, die urbanen Komfort mit angenehmer Ruhe verbindet.

Familien profitieren besonders von der hervorragenden Infrastruktur: Eine neue Schule liegt in unmittelbarer Nähe, ebenso zwei Gymnasien. Auch die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Fachrichtungen – darunter Haus-, Zahn- und Hautärzte – komfortabel gesichert.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Rewe und Lidl in direkter Umgebung zur Verfügung – kurze Wege, die den Alltag spürbar erleichtern.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn, Bus und S-Bahn sind nahezu vor der Haustür erreichbar. Auch die Autobahn ist schnell angebunden und ermöglicht eine optimale regionale und überregionale Erreichbarkeit. Eine öffentliche Ladestation für Elektrofahrzeuge direkt vor dem Gebäude unterstreicht die zukunftsorientierte Infrastruktur.

Ein gepflegter, gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof mit Grünfläche bietet zusätzlichen Raum zur Erholung und schafft eine angenehme Balance zwischen zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

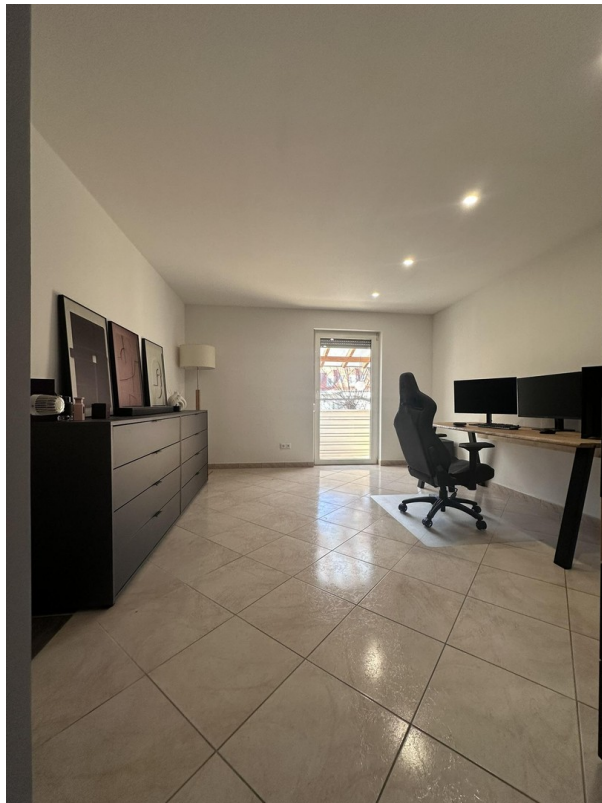


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Balkon mit Aussicht

Exposé - Galerie



Blick von Wohnzimmer

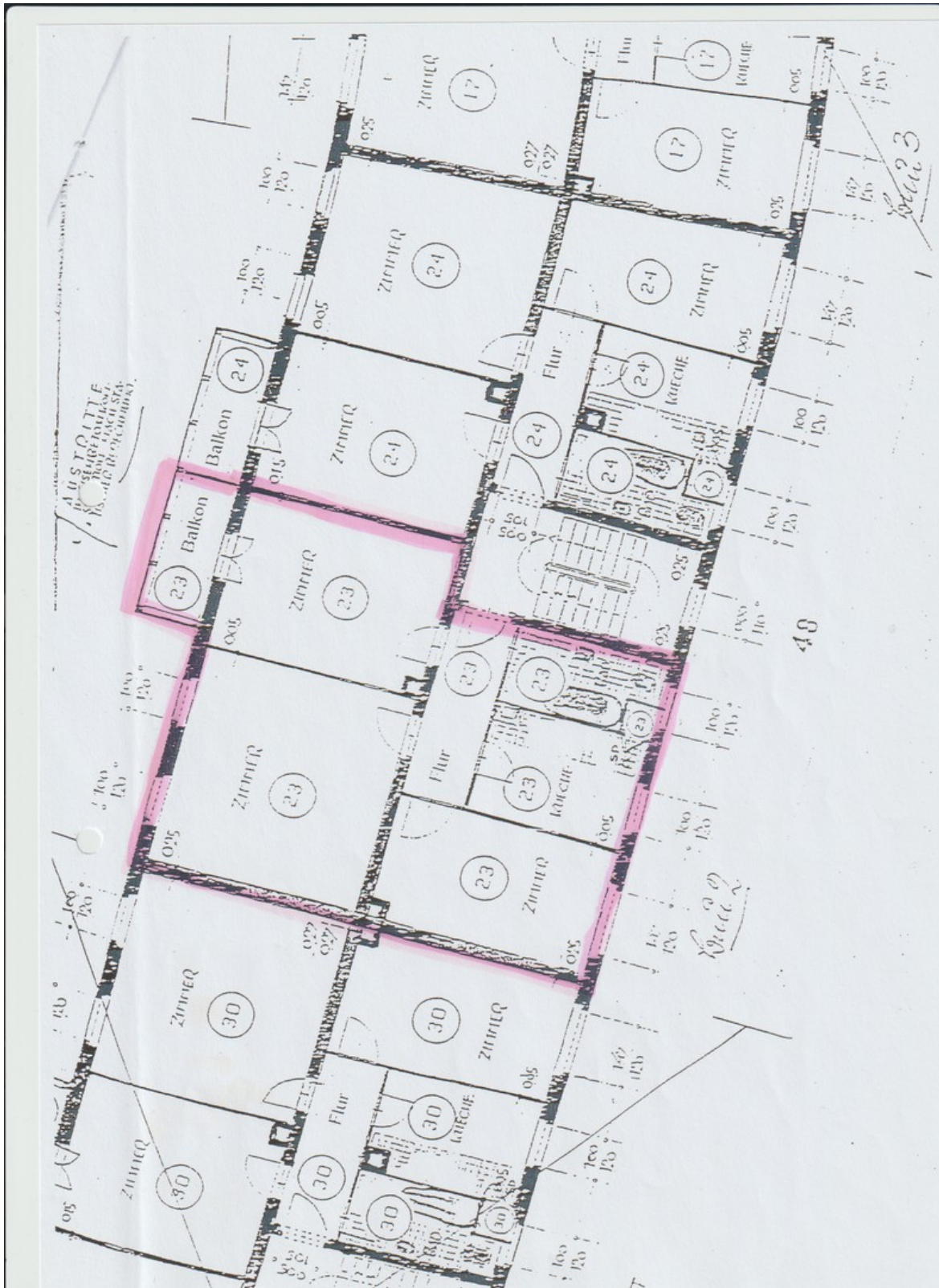


Blick von Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

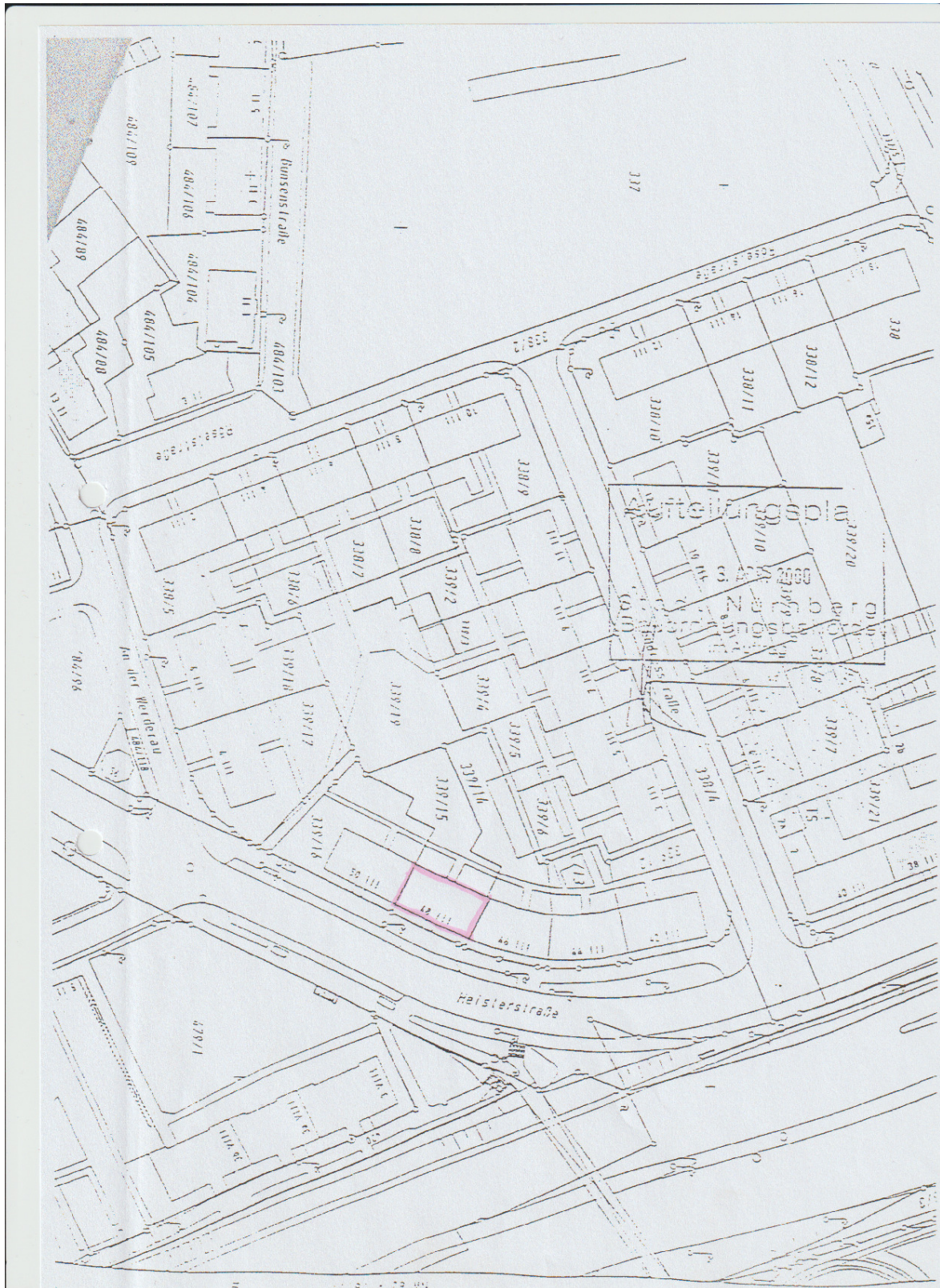


Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

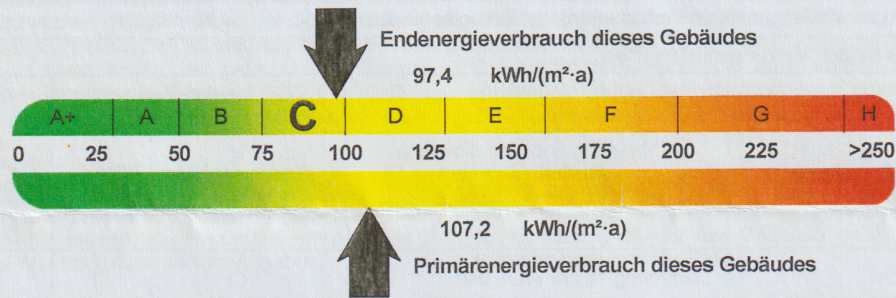
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2019-002953404

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

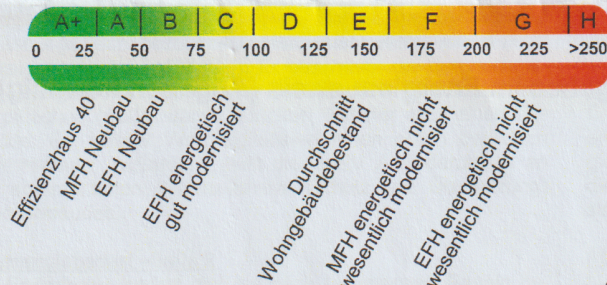
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

97,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2018	Erdgas E	1,10	103984	—	103984	1,10
01.01.2016	31.12.2018	Warmwasserzuschlag	1,10	29448	29448	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{N,N}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus