

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon
in Nürnberg – Sofort bezugsfrei!**



Objekt-Nr. OM-414709

Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Kästner

Zwernberger Weg 11
90449 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	316 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung überzeugt durch eine umfassende Kernsanierung und präsentiert sich in neuwertigem Zustand mit hochwertiger Ausstattung.

Im Zuge der Sanierung wurden die Fenster im Wohnzimmer, Küche und Bad erneuert und mit modernen 3-fach-verglasten Kunststofffenstern versehen, die für hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz sorgen.

Die komplette Elektrik wurde vollständig nach aktuellem DIN-Standard (DIN 18015 für elektrische Anlagen in Wohngebäuden) neu installiert – mit Netzwerk- und TV-Vorbereitung.

Das Tageslichtbad wurde stilvoll mit großformatigen, hellen Fliesen (120 × 60 cm) gestaltet und verfügt über eine begehbare Dusche mit hochwertiger Armaturenausstattung. Ein separates Gäste-WC ergänzt den modernen Wohnkomfort.

Die Wände wurden vollständig neu verputzt, mit Armierungsgewebe versehen und anschließend gespachtelt – perfekt für glatte, streichfertige Flächen und ein modernes Raumgefühl.

Ein sonniger Balkon rundet das Gesamtbild ab und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien.

Ohne Maklerprovision.

Ausstattung

- Kernsanierung in 2025
- Elektrik vollständig erneuert (DIN 18015-Normen)
- Dreifach verglaste Dreh-Kipp-Fenster
- Badezimmer mit begehbare Dusche, Tageslichtfenster und Handtuchheizkörper
- Laminatboden
- Separater Küchenbereich
- Gäste-WC mit Waschbecken und Lüftung
- Einbauschränk im Flur
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil mit Fenster, Stromanschluss und Licht
- Jalousien in den Wohnräumen
- Balkon

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Sie sind an einer Besichtigung interessiert oder haben Fragen zum Objekt?

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns auf ein erstes Gespräch. Wenn möglich,

vereinbaren wir gerne einen individuellen Termin, damit Sie ausreichend Zeit haben, das

potenzielle Objekt zu besichtigen. So können Sie sich einen umfassenden Eindruck verschaffen.

Da wir viel unterwegs sind, um unseren Kunden mit der passenden Immobilie ein Lächeln ins Gesicht zu zaubern, bitten wir, das LC-Immobilienprojekte Team, um Verständnis, dass wir nicht immer telefonisch erreichbar sind. Per E-Mail können Sie sich unter lcimmoprojekt@gmail.com an unsere Zentrale wenden, oder hinterlassen Sie eine Nachricht auf unserer Mailbox, wir rufen Sie schnellstmöglich zurück.

Das Copyright für die verwendeten Bilder, Texte und Grafiken liegt bei LC-Immobilienprojekte GmbH. Der Inhalt des Exposés ist nicht für kommerzielle Zwecke zu vervielfältigen, zu verbreiten, zu verändern oder Dritten zugänglich zu machen.

Lage

Willkommen in Nürnberg!

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnviertel in

Nürnberg, das eine ideale Kombination aus urbanem Leben und Erholungsmöglichkeiten bietet. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gepflegten Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einer guten Infrastruktur.

In der direkten Umgebung finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Dienstleistungsangebote.

Verkehrsanbindung:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und Bahn-Linien sind

fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Autofahrer profitieren von der Nähe zur Südwesttangente, die eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:

Für Erholung und Freizeitgestaltung gibt es in der Umgebung zahlreiche Parks und Grünanlagen, die sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Entspannen eignen.

Bildung und Betreuung:

Auch für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da sich Kindergärten, Schulen und Spielplätze in der Nähe befinden und ein familienfreundliches Umfeld schaffen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine perfekte Balance zwischen Ruhe, Infrastruktur und

Erreichbarkeit – ideal für alle, die ein komfortables und gut angebundenes Zuhause suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

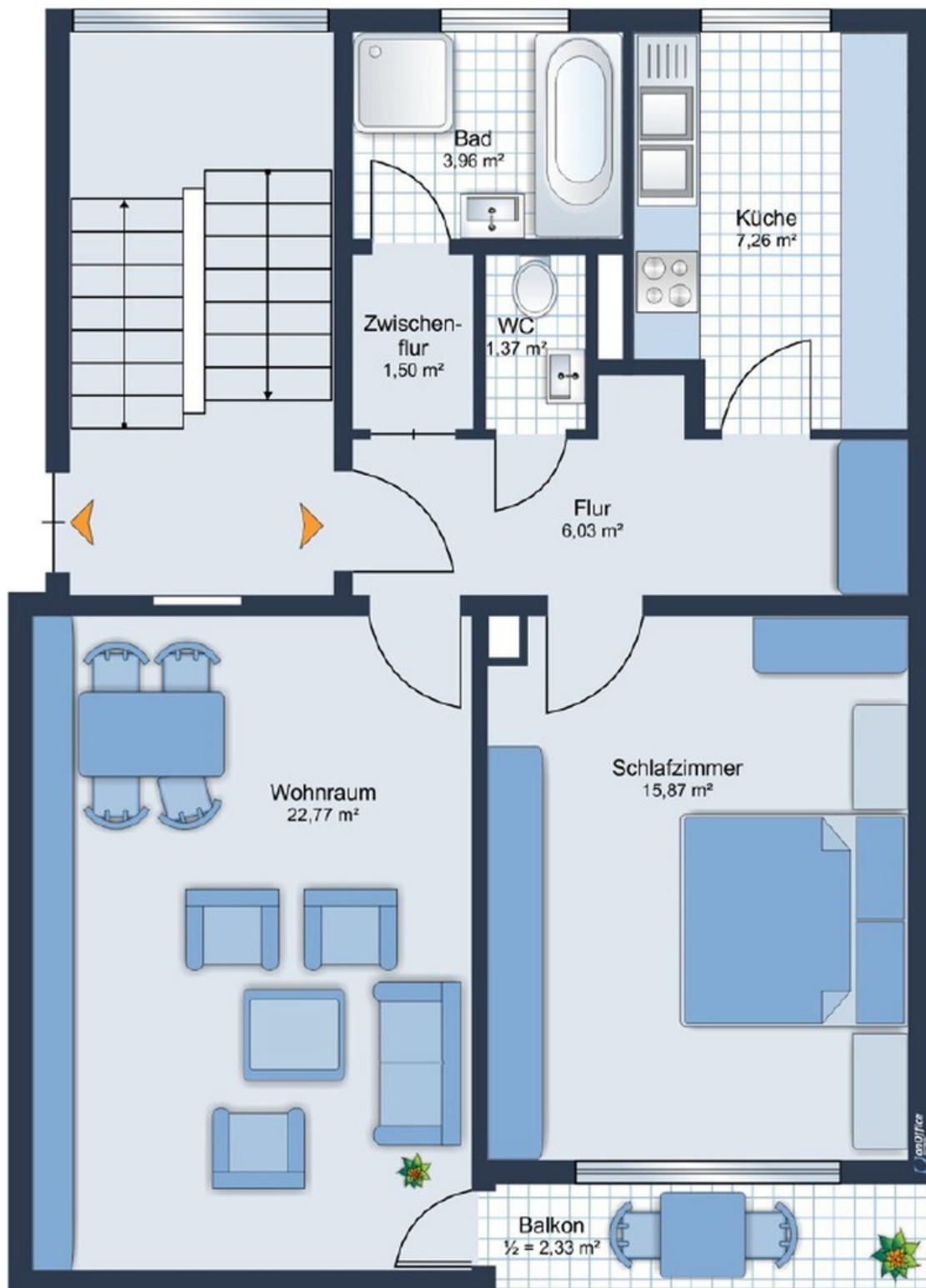


Balkon



Gäste-WC

Exposé - Grundrisse



Grundriss