

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Über den Dächern Nürnbergs: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Aufzug



Objekt-Nr. OM-423434

### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Roland Forisch

90480 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	ab Datum
Etagen	8	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	322 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im 7. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (8 Etagen) und ist bequem per Aufzug erreichbar. Durch die erhöhte Lage wirkt die Wohnung angenehm hell und bietet ein offenes Wohngefühl. Der durchdachte Grundriss eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Herzstück ist der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon – ideal für den Feierabend, einen Kaffee am Morgen oder einfach etwas frische Luft mit Ausblick. Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere gut nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice gestalten lassen. Ein praktischer Zuschnitt sorgt für gute Möblierbarkeit und kurze Wege.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Das Gebäude wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut; Rücklagen sind vorhanden.

## Ausstattung

Teilmodernisierung (2012): Küche, Bad und Flur wurden modernisiert

- Heizkörper ebenfalls erneuert (im Zuge der Modernisierung)
- Balkon als zusätzlicher Außenbereich
- Aufzug im Haus (komfortabler Zugang)
- Außenstellplatz vorhanden
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Wärmeversorgung über Fernwärme (zentral)

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg im Bereich Ostring, unweit des Dutzendteichs – eine Lage, die urbanen Komfort und Naherholung ideal verbindet. Grünflächen und Wege für Spaziergänge, Sport und Freizeit sind schnell erreichbar und sorgen für ein entspanntes Wohngefühl. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen im Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in der Nähe. Dank guter Anbindung an den Ostring sowie den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie die Innenstadt und wichtige Knotenpunkte zügig und flexibel. Insgesamt eine attraktive Lage – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

