

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Modernisierte Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz // Preis angepasst



Objekt-Nr. OM-425671

Wohnung

Verkauf: **280.000 €**

Johann-Krieger-Straße 34
90469 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	309 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung in der beliebten Nürnberger Gartenstadt spricht gleichermaßen Selbstnutzer wie Investoren an. Durch die Modernisierung im April 2024 zeigt sich das Objekt stilvoll und zeitgemäß. Der helle Wohn- und Essbereich sorgt für Offenheit, und der geschützte Balkon mit unverbaubarem Blick lädt dazu ein, die Ruhe der Umgebung zu genießen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im April 2024 modernisiert und bietet folgende Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik in allen Wohnräumen
- Gepflegte Einbauküche
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Privater, geschützter Balkon mit freiem Blick
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kellerabteil vorhanden
- Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

- Gefragte Wohnlage im Süden Nürnbergs mit viel Grün und angenehmer Atmosphäre
- Ruhiges, gepflegtes Umfeld, geprägt von attraktiven Mehrfamilienhäusern
- Hervorragende Verkehrsanbindung – Bus und U-Bahn sind schnell erreichbar
- Die Nürnberger Innenstadt liegt nur etwa 10–15 Minuten entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind bequem zu Fuß erreichbar
- Vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote wie Dutzendteich, Luitpoldhain und Volkspark befinden sich in der Umgebung
- Schnelle Anbindung an die A73 und den Frankenschnellweg
- Hohe Wohnqualität in einer Lage mit konstant starker Mietnachfrage

Die Gartenstadt gehört zu den besonders beliebten Wohngegenden Nürnbergs und vereint Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Damit ist sie gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer, die ein komfortables Lebensumfeld schätzen, sowie für Kapitalanleger, die auf langfristige Vermietbarkeit und stabile Nachfrage setzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC



Balkon

Exposé - Grundrisse

