

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

Sanierte 3-Zimmer Eigentumswohnung in Nürnberger Top Lage!



Objekt-Nr. OM-440121

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Bachmann

90471 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,40 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	21 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete, kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Nürnberger Stadtteil Langwasser Nordwest vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, zugleich zentrale Lage. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der durchdachte Grundriss und das harmonische Wohnkonzept ins Auge. Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum ersten Balkon bietet viel Platz für entspannte Stunden und gesellige Abende. Die separate Küche ist modern geschnitten und lässt sich perfekt mit einer stilvollen Einbauküche ausstatten – ideal für Kochliebhaber und Familien.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre angenehme Größe und ihre helle Atmosphäre. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer – hier ist Raum für individuelle Gestaltung. Das Bad wurde vollständig modernisiert und präsentiert sich mit einer ebenerdigen Dusche, hochwertigen Fliesen und modernen Sanitärelementen in zeitlosem Design. Das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight sind die zwei sonnigen Balkone, die sowohl zum Frühstück in der Morgensonne als auch zum Entspannen am Abend einladen.

Das Angebot wird durch einen Tiefgaragenstellplatz abgerundet.

Dank der hochwertigen Sanierung präsentiert sich die Wohnung technisch wie optisch auf dem neuesten Stand: neue Elektrik, stilvolle Bodenbeläge und frisch gestrichene Wände schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Diese Wohnung ist perfekt geeignet für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Lage und Nachhaltigkeit legen.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

Lage

Willkommen im grünen Süden Nürnbergs – im beliebten Stadtteil Langwasser Nordwest, einer der lebenswertesten Wohnlagen der Stadt. Der Grüntenweg 2 verbindet ruhiges, gepflegtes Wohnen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur.

Dank der verkehrsberuhigten Anwohnerstraße genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe und Sicherheit – ideal für Familien, Paare und Berufspendler. Gleichzeitig profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung: Die U-Bahn-Station Langwasser Nord (U1) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in rund 10 Minuten direkt in die Innenstadt. Auch der Autobahnanschluss (A73 / A6) liegt in der Nähe, sodass Sie flexibel Richtung Erlangen, Fürth oder München unterwegs sind.

Der Stadtteil überzeugt durch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten: Das bekannte Franken-Center mit seinen zahlreichen Geschäften, Ärzten, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar. Hinzu kommen Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Umgebung – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Nicht minder attraktiv ist die grüne Umgebung. Die weitläufigen Parkanlagen rund um den Dutzendteich und den Volkspark laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannter Freizeitgestaltung ein. Auch der Tiergarten Nürnberg und das Reichsparteitagsgelände mit großem Freizeitwert befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

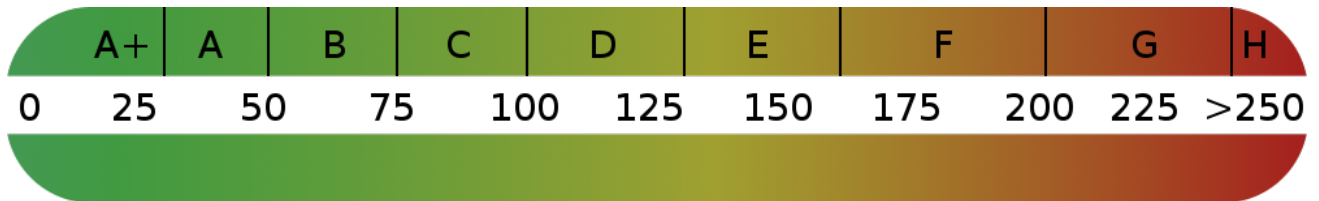
Langwasser Nordwest bietet eine harmonische Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – eine ausgezeichnete Wohngegend mit stabilem Preisniveau und wachsender Nachfrage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gesamtschule,
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

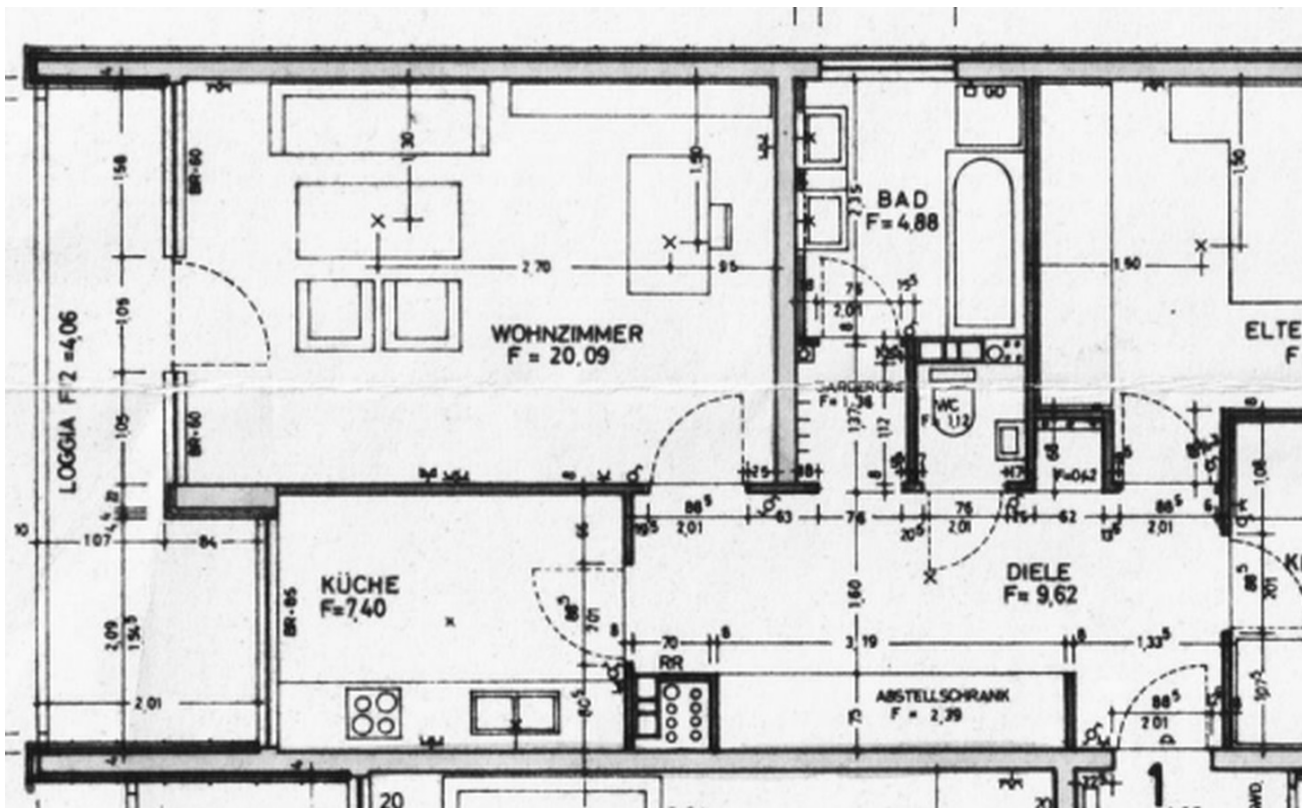


Balkon



WC

Exposé - Grundrisse



Grundriss