

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Moderne 3-Zi Wohnung mit großem Balkon&Aufzug – komplett saniert in stadtnaher Top-Lage Nürnberg



Objekt-Nr. OM-441590

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Schlötterer Jürgen

Kachletstrasse 19  
90480 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 1964      |
| Zimmer        | 3,00      |
| Wohnfläche    | 76,00 m²  |
| Energieträger | Fernwärme |
| Hausgeld mtl. | 219 €     |

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Übernahme | Nach Vereinbarung   |
| Zustand   | Erstbez. n. Sanier. |
| Etage     | 3. OG               |
| Heizung   | Zentralheizung      |
|           |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine attraktive Lage im beliebten Nürnberger Stadtteil Zerzabelshof.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Durch die umfassende Sanierung präsentiert sich das Objekt in einem zeitgemäßen, sofort bezugsfertigen Zustand – ideal für Eigennutzer oder anspruchsvolle Kapitalanleger.

Das helle Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen süd ausgerichteten Loggia bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig modernisiert:

neues, modernes Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung

komplette Erneuerung der Elektrik

neue Bodenbeläge in allen Wohnräumen

frisch verputzte und gestrichene Wände & Decken

neue Heizkörper

neue Fenster für bessere Energieeffizienz und Wohnkomfort

moderne Türen und Details

Energieausweis ist beantragt und liegt zur Besichtigung vor.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig – ohne weiteren Aufwand

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt im gefragten Stadtteil Zerzabelshof, einer der beliebtesten Wohnlagen in Nürnberg.

- nur ca. 3,5 km in die Innenstadt
- gute Anbindung an den ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe
- Nähe zum Dutzendteich und Volkspark → hoher Freizeitwert
- Schulen jeglicher Art in direkter Nähe
- Ärzte und Apotheken in direkter Nähe

perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung im Grünen

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Balkon/Loggia