

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Helle und moderne 2-Zimmer-Eigentumswohnung direkt am Stadtpark



Objekt-Nr. OM-446233

### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Kiis

Berckhauserstraße 12  
90409 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	273 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit direktem Blick auf den Nürnberger Stadtpark befindet sich im 4. Obergeschoss einer im Jahr 2008 errichteten, gepflegten Wohnanlage.

Das Gebäude überzeugt durch zeitgemäße Architektur sowie eine hochwertige Bauausführung. Die Anlage umfasst insgesamt lediglich 14 Wohneinheiten, wobei sich nur zwei Einheiten auf der vierten Etage befinden.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 70 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in einen großzügig gestalteten Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Tageslicht, einen Flur sowie einen praktischen Abstellraum. Zwei Balkone – einer mit Nordost- und einer mit Südwest-Ausrichtung – garantieren sonnige Stunden sowie schattige Rückzugsorte an heißen Tagen. Dank der großzügigen Fensterfronten und der Lage im vierten Stockwerk profitieren alle Räumlichkeiten von einem maximalen Einfall an natürlichem Tageslicht.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Das Badezimmer sowie der Flur- und Kochbereich verfügen über zeitlose Keramikfliesen und moderne Sanitärobjekte. Für ein besonders angenehmes Raumklima sorgt die in der gesamten Wohnung installierte Fußbodenheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Elektrische Jalousien und eine Video-Gegensprechanlage erhöhen den Wohnkomfort sowie das Sicherheitsgefühl.

Ein eigener Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein separates Kellerabteil gehören zur Wohnung. Zusätzlich steht ein eigener Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im gemeinschaftlichen Waschraum zur Verfügung. Wohnung, Tiefgarage und Keller sind bequem mittels Aufzug erreichbar.

- Die Wohnung:
  - o Einbauküche mit Siemens-Geräten
  - o Maßgefertigte Einbaumöbel vom Schreiner
  - o Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche und Badewanne
  - o Fußbodenheizung in allen Räumen
  - o Elektrische Jalousien an allen Fenstern
  - o Video-Gegensprechanlage
- Hochwertige Bauweise:
  - o Massivbauweise (Poroton-Ziegel 36,5 cm)
  - o Isolierglasfenster (5 Kammer Kunststofffenster, K-Wert  $\leq 1,1$  W/qm K) in der Wohnung
  - o Energieeffiziente Bauweise (KfW 60)
- Zusätzlich:
  - o Eigener Tiefgaragenstellplatz
  - o Separates Kellerabteil
  - o Wasch- und Trockenraum mit eigenem Anschluss
  - o Überdachte Fahrradstellplätze in der Außenanlage

Der Energieausweis stammt noch aus einer Zeit, als das Blockheizkraftwerk (inzwischen stillgelegt) im Haus betrieben wurde. Der Energieverbrauch für Warmwasser und Heizung ist deutlich niedriger als hier angegeben (ersichtlich auch aus den Nebenkostenabrechnungen).

Aktuell ist die Wohnung vermietet. Diese wird ab dem 1.7.2026 frei und steht somit zur Eigennutzung als auch zur Vermietung zur Verfügung.

Der Kaufpreis setzt sich aus der Wohnung (395.000€) und dem Stellplatz (25.000€) zusammen und beträgt insgesamt 420.000€

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei. Makleranfragen sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 UWG unerwünscht.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## **Lage**

Ruhige, traumhafte Lage direkt am Stadtpark im Nürnberger Norden mit idealer Infrastruktur.

Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 200m entfernt. Mit dieser Buslinie können Sie direkt den Nürnberger Hauptmarkt erreichen. Ebenso sind die U3 (ca. 300m) und die U2 (ca. 450m, Flughafen) fußläufig erreichbar.

Die weitläufigen Wege im Stadtpark laden zur Naherholung ein.

Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umkreis. Autobahn und Flughafen lassen sich in kurzer Zeit sehr gut erreichen.

Ihr Auto parken Sie in bequem in der Tiefgarage und fahren von dort mit dem Lift bis vor die Wohnung.

Hier wohnen Sie im Grünen, sind aber trotzdem in der Stadt. So können Sie naturnah leben und doch die Vorzüge des Stadtlebens genießen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

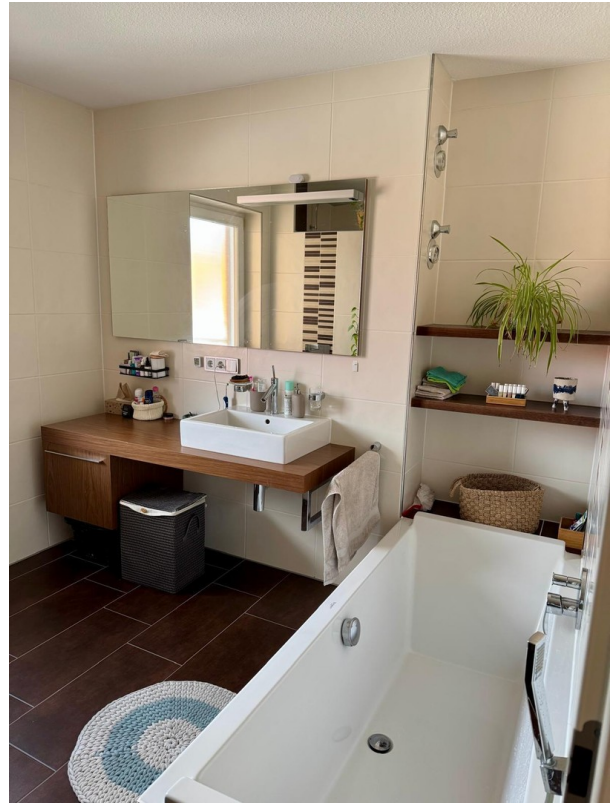


Eingang

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Bad mit Badewanne



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Einbauschränk



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Südbalkon, Blick auf Stadtpark



Schlafzimmer mit Nordbalkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Nordbalkon



Außen Nordbalkon

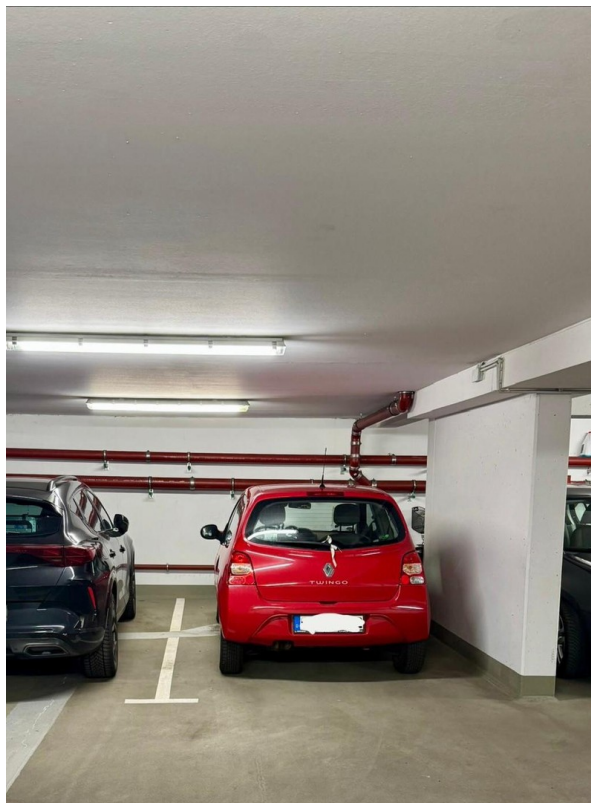


Flur

# Exposé - Galerie



Kellerabteil mit Strom

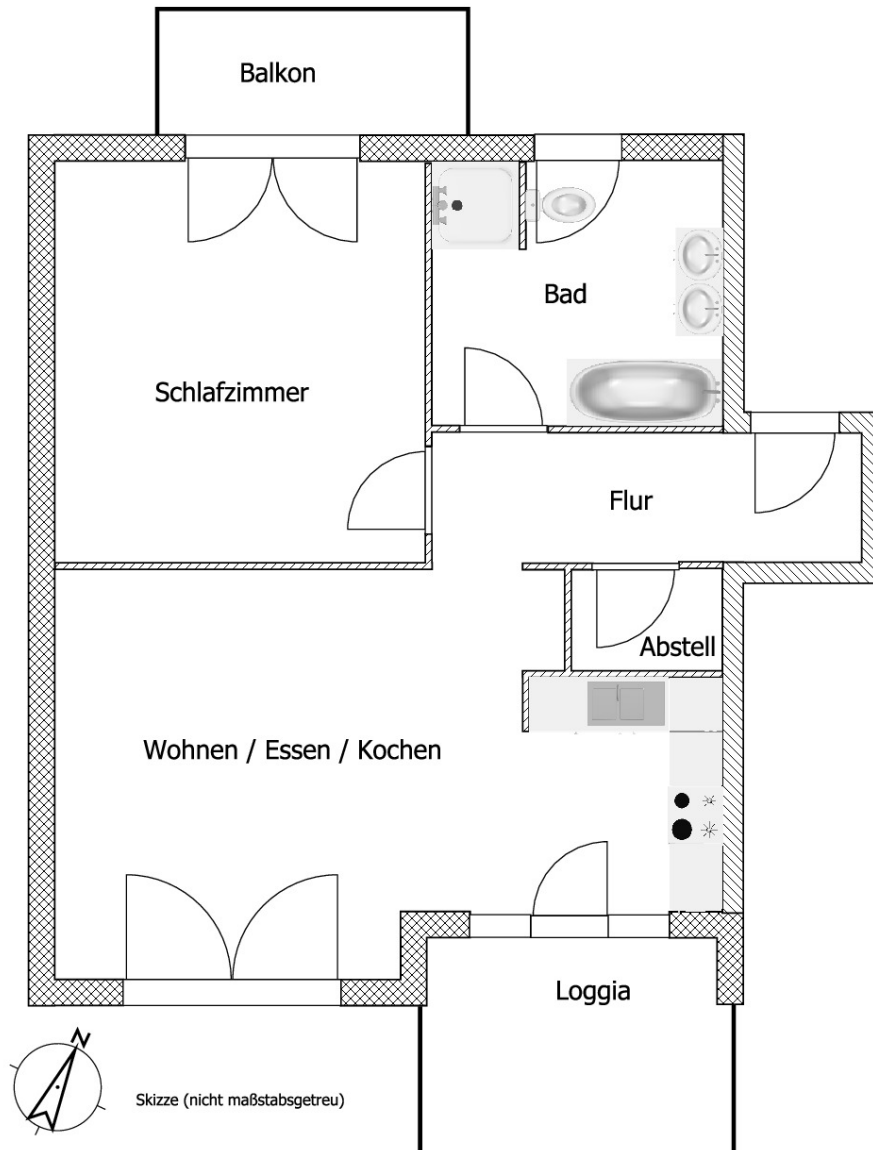


Eigener Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Grundrisse

Name	Breite	Tiefe	Höhe	Sichtbarkeit
Doppelfenster	250	40,8	174	x
Kühlschrank	60	66	85	x
Spülbecken	96	65	105,7	x
Ofen	62	68	85	x
Küchenschrank	63	65	85	x
Spülmaschine	60	65	85	x
Waschbecken mit Unterschrank	62	57	97	x
Ergonomische Badewanne	178	77	72	x
Toilette	40	80	62	x
Fenster (nicht zu öffnen)	70	26	134	x
Fenster	90	34	174	x
Fenster (nicht zu öffnen)	70	26	134	x
Doppelfenster	200	35,8	174	x
Fenster	100	40,8	174	x
Tür	100	14,6	208,5	x
Dusche	100	100	164	x
Vordertür	101,5	30,7	208,5	x
Waschbecken mit Unterschrank	62	57	97	x
Tür	100	14,6	208,5	x
Tür	100	14,6	208,5	x
Kühlschrank	60,5	79	85	x

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

