

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Moderne, helle 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-447996

### Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Reinerzer Strasse 21  
90473 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	39,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	226 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 1-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1963 überzeugt durch ihren modernen, klaren Stil und eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und wird durch große Fensterflächen mit Tageslicht durchflutet, was eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den geräumigen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Ein besonderes Highlight ist die separate Küche, die funktional geschnitten ist und ausreichend Platz zum Kochen bietet – ideal für alle, die Wohnen und Kochen bewusst voneinander trennen möchten.

Das Badezimmer präsentiert sich überraschend großzügig und verfügt über eine Badewanne, wodurch es sowohl funktional als auch komfortabel ist – ein echter Mehrwert für diese Wohnungsgröße.

Ein weiterer großer Vorteil ist der eigene Stellplatz direkt vor dem Haus, der Ihnen komfortables und stressfreies Parken ermöglicht – besonders in dieser Lage ein echter Pluspunkt.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Abstellbereich innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil.

Die Wohnung ist seit dem 01.01.2026 möbliert vermietet und stellt somit auch eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Die monatliche Kaltmiete beträgt 560,00 €, zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von monatlich 190,00 €.

- Ausstattung & Vorteile -

- + Frisch renoviert (2025) – moderner Zustand
- + Heller Wohnraum mit großzügigem Schnitt
- + Separierte Küche
- + Großzügiges Badezimmer mit Badewanne
- + Balkon mit angenehmer Größe
- + Eigener Stellplatz direkt vor dem Haus
- + Ruhige, gepflegte Wohnanlage (Baujahr 1963)
- + Beheizung über Fern-/Nahwärme
- + Kellerabteil vorhanden

## Ausstattung

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden 2025 durchgeführt:

- Erneuerung der Bodenbeläge
- Malerarbeiten in der gesamten Wohnung
- Neue Wohnungseingangstüre
- Neue Einbauchküche sowie Mobiliar
- Fliesen im Bad frisch lackiert

### **Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

**Sonstiges**

- + Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer. Eine Maklerprovision fällt somit nicht an.
- + Alle relevanten Unterlagen wie Grundriss, Schnitt, Lageplan/Flurkarte, Energieausweis, Teilungserklärung inkl. Nachträge, Grundbuchauszug, die letzten 3 Versammlungsprotokolle und die letzten 3 Jahresabrechnungen liegen vor.
- + Der Außenstellplatz ist im Preis inbegriffen

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Langwasser.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Frankencenter, einem der größten Einkaufszentren der Region, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Hier finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants sowie Dienstleistungsangebote – alles bequem und schnell erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Umgebung eine sehr gute Infrastruktur:

Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe

Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen gut erreichbar

Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen und Erholung ein

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn/Bus) sowie schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Nahversorgung macht diese Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Heller Wohnraum

# Exposé - Galerie



Großzügiger Balkon



Separate Küche

# Exposé - Galerie



Modernes Bad



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Einfahrt