

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Provisionsfrei: modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick, Küche & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-451670

Wohnung

Verkauf: **205.000 €**

Ansprechpartner:
Eisemann
Telefon: 0176 56507770
Mobil: 0176 56507770

Saturnweg 21
90471 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Nürnberg! Diese äußerst gepflegte Zweizimmerwohnung im 8. Obergeschoss vereint modernen Wohnkomfort mit einer beeindruckenden Aussicht und einer erstklassigen Lebensqualität. Dank kontinuierlicher Modernisierungen am Gebäude und in der Wohnung sowie dem dazugehörigen privaten Parkplatz erwartet Sie hier ein rundum sorgloses Wohnerlebnis in einem der dynamischsten Stadtteile Nürnbergs. Das Hausgeld beträgt 380,- €, davon umlagefähig 222,- €, nicht umlagefähig 110,- € und die Rücklagen 48,- €. Stand der Gesamtrücklagen betrug zum 31.12.2024 ca. 262.000 €.

Ausstattung

Modernisierungen am Objekt & der Wohnung

Die Immobilie wurde sowohl innerhalb der Wohneinheit als auch am Gemeinschaftseigentum regelmäßig modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die jüngsten Erneuerungen im Gebäude, die für einen zeitgemäßen Komfort und technische Zuverlässigkeit sorgen.

Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum:

Aufzug (2026): Die Aufzugsanlage wurde komplett erneuert und entspricht dem neuesten Stand der Technik.

Klingelanlage (2025): Installation einer neuen, modernen Klingeltafel.

Maßnahmen innerhalb der Wohnung:

Fenster (2020): Austausch auf moderne Zweifachverglasung.

Wandflächen (2020): Die Wohnung wurde neu verputzt und weiß gestrichen.

Elektrik (2015): Modernisierung der Schutzeinrichtungen

Heizung (2015): Neue Heizkörper wurden eingebaut

Küche (ca. 5 Jahre alt): Neuwertige Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Baudenkmal: Gem. § 16 Abs.5 der EnEV 2014 ist das Gebäude von der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises befreit. Er liegt nicht vor.

Verfügbar ab sofort. Keine Maklergebühr.

Lage

Die Lage der Wohnung ist hervorragend: Umgeben von viel Grün und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Der Stadtteil Langwasser bietet großes Potenzial und entwickelt sich kontinuierlich weiter. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – beides ist sehr gut geeignet. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, ein umfassendes Angebot an sämtlichen Schulformen, das beliebte Franken-Center, Kaufland sowie das Langwasser-Bad.

Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 1



Schlafzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Badezimmer



Haus Vorderansicht

Exposé - Galerie



Haus Hinteransicht



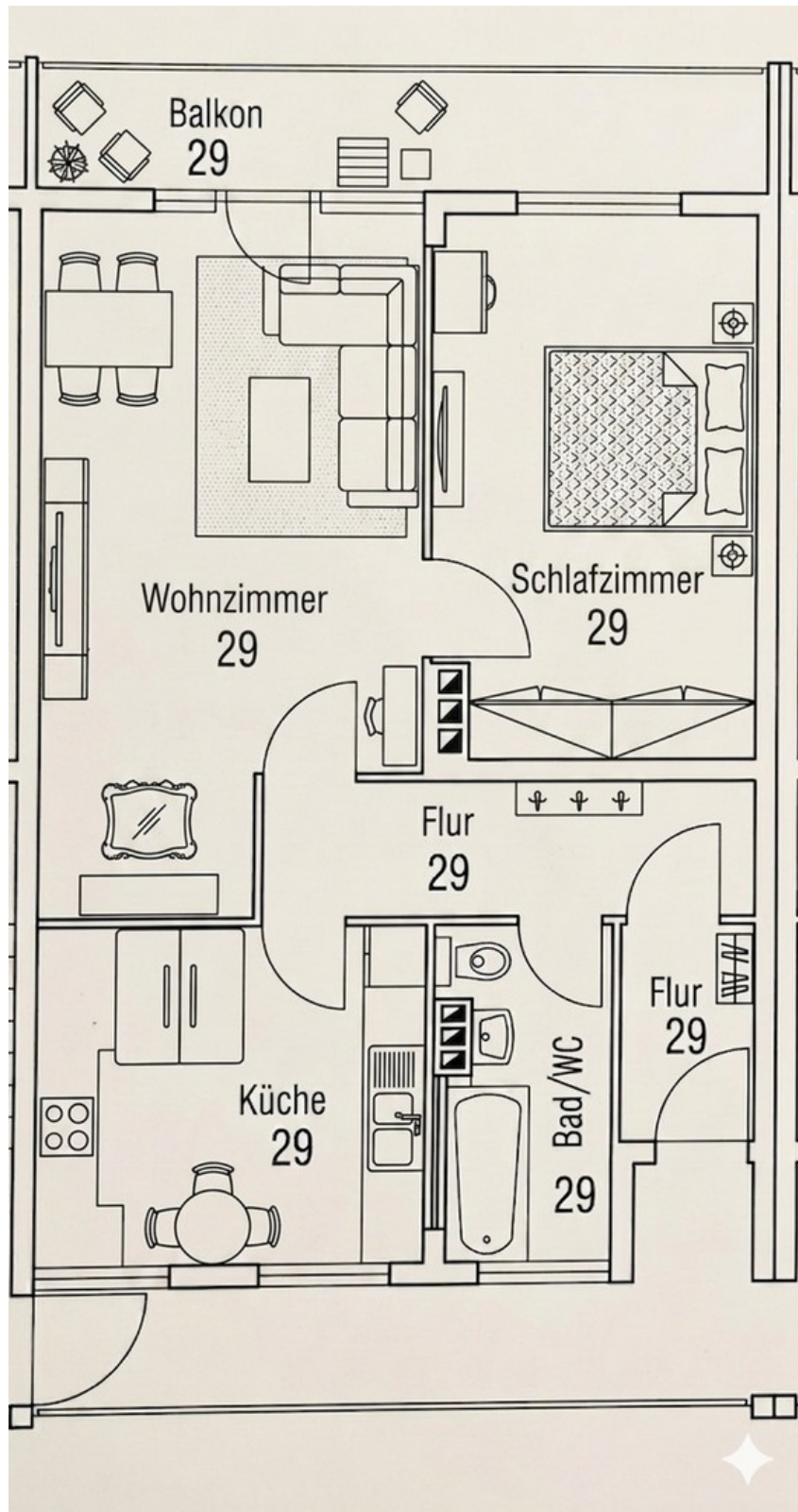
Aufzug 2026

Exposé - Galerie



Klingeltafel

Exposé - Grundrisse



Grundriss