

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Zentrumsnah startklar - Praktische 4-Zimmerwohnung in Hohe Marter/Schweinau



Objekt-Nr. OM-458038

#### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Goth

90441 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	413 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmerwohnung bietet auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges und zugleich funktionales Wohnkonzept, das sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen eignet, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines im Jahr 1970 errichteten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Der Grundriss überzeugt durch seine klare Struktur und vielseitige Nutzbarkeit. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Räume, die sich hervorragend als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Damit bietet die Wohnung ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensmodelle und schafft ein Wohnumfeld, das sowohl Alltagstauglichkeit als auch Flexibilität vereint.

Der Wohnbereich bildet den angenehmen Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zur großzügigen Loggia. Dieser erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zu entspannten Momenten an der frischen Luft ein. Ob für den ersten Kaffee am Morgen, eine kurze Auszeit zwischendurch oder gemütliche Abendstunden – der Balkon ist ein wertvolles Plus im Alltag.

Die vorhandene Einbauküche sorgt für einen unkomplizierten Start und fügt sich praktisch in das Wohnkonzept ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, was insbesondere bei mehreren Bewohnern einen spürbaren Komfortgewinn darstellt. Der Laminatboden unterstreicht den gepflegten Charakter der Wohnung und schafft eine wohnliche Atmosphäre.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche für Vorräte, Haushaltsgegenstände oder saisonale Dinge. Besonders komfortabel ist die zur Wohnung gehörende abschließbare Tiefgaragenbox. Sie bietet nicht nur einen geschützten Stellplatz für das Fahrzeug, sondern auch ein zusätzliches Maß an Sicherheit und Komfort – ein klarer Mehrwert, insbesondere im städtischen Umfeld.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2026 bezugsfrei. Damit eignet sie sich besonders für Eigennutzer, die zeitnah ein neues Zuhause beziehen möchten. Gleichzeitig bietet sie durch die großzügige Raumaufteilung, die solide Ausstattung und die zentrumsnahe Lage eine interessante Grundlage für Käufer, die eine werthaltige Immobilie in Nürnberg suchen.

Auch die energetischen Daten präsentieren sich solide: Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Laut Verbrauchsausweis liegt der Endenergieverbrauch bei 80 kWh/(m<sup>2</sup>a), die Energieeffizienzklasse ist C. Das monatliche Hausgeld beträgt 413 €.

Eine gepflegte Wohnung mit viel Platz, Aufzug, Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC und abschließbarer Tiefgaragenbox – ideal für alle, die in Nürnberg ein bezugsfreies Zuhause mit praktischer Ausstattung suchen.

## Ausstattung

Ausstattung:

4-Zimmerwohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4. Stock

Bequemer Zugang über Aufzug

Baujahr 1970

Große Loggia

Gepflegter Zustand

Großzügiger und funktionaler Grundriss

Drei flexibel nutzbare Zimmer als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Abstellraum

Einbauküche vorhanden

Badezimmer

Separates Gäste-WC

Laminat- und Fliesenboden

Eigener Kellerraum mit ca. 3 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Abschließbare Tiefgaragenbox / Autogarage

Zentralheizung

Fernwärme als Energieträger

Energieverbrauchsausweis vorhanden

Endenergieverbrauch: 80 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse C

Nicht vermietet

Bezugsfrei ab 01.10.

Monatliches Hausgeld: 413 €

Gute Infrastruktur im Umfeld

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Ärzte und Apotheke im Umkreis erreichbar

Kindergarten und Schulen verschiedener Schulformen im Umfeld

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Turnerheimstraße in 90441 Nürnberg und liegt im beliebten Stadtteil Hohe Marter. Diese Lage verbindet die Vorteile eines gewachsenen Wohnumfelds mit der sehr guten Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt und einer umfassenden Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Hohe Marter zählt zu den gut angebundenen Stadtteilen im Südwesten Nürnbergs und bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Wohnen, kurzen Wegen und praktischer Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittel-Discounter, Apotheken und Ärzte befinden sich im Umkreis und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag. Auch Familien profitieren von der vorhandenen Bildungs- und Betreuungsstruktur: Kindergärten sowie verschiedene Schulformen wie Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium und Gesamtschule sind im erweiterten Umfeld erreichbar.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Verbindungen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in weitere Stadtteile. Dadurch eignet sich der Standort auch ideal für Berufspendler, Studierende oder alle, die im Alltag gerne flexibel und ohne Auto unterwegs sind. Gleichzeitig ist auch das regionale Straßennetz gut erreichbar, was zusätzliche Mobilität schafft.

Nürnberg selbst zählt zu den bedeutendsten Städten Nordbayerns und überzeugt durch eine starke Wirtschaftsstruktur, ein vielfältiges Kulturangebot und eine hohe Lebensqualität. Die historische Altstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Museen,

Veranstaltungen und grüne Erholungsflächen machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedlichste Lebensphasen.

Die Turnerheimstraße bietet damit ein Wohnumfeld, das sowohl praktisch als auch zukunftsfähig ist: zentrumsnah, gut angebunden und mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in erreichbarer Nähe. In Kombination mit der großzügigen Wohnfläche, dem Balkon, dem Aufzug und der abschließbaren Tiefgaragenbox entsteht ein attraktives Gesamtpaket für Eigennutzer, die komfortables Wohnen in Nürnberg suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Loggia

# Exposé - Grundrisse



Grundriss