

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Wunderschöne, teilsanierte 3-ZW in naturnaher Lage in Nürnberg



Objekt-Nr. OM-460893

Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

90469 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	421 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause direkt am Ludwigskanal

Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung | 3 Zimmer | ca. 80 m² | Hochparterre | Überdachter Balkon

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in der Nürnberger Gartenstadt verbindet modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage direkt am Ludwigskanal und einem gepflegten Wohnumfeld.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1976 erbauten Mehrfamilienhauses. Besonders komfortabel: Nur wenige Stufen führen zu Ihrem neuen Zuhause. Mit rund 80 m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ihre Highlights auf einen Blick

- ✓ Erstbezug nach umfassender Modernisierung 2026
- ✓ 5 Jahre Gewährleistung auf die Modernisierungsarbeiten
- ✓ Hochwertiger Designerboden in moderner Holzoptik
- ✓ Neues Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- ✓ Separates WC
- ✓ Separater Abstellraum in der Wohnung
- ✓ Separate Garderobe
- ✓ Überdachter Balkon
- ✓ Neue Fenster
- ✓ Teilweise modernisierte Elektroinstallation
- ✓ Eigener Kelleranteil
- ✓ Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- ✓ Erneuerte Heizungsanlage
- ✓ Modernisierte Dach- und Fassadenbereiche
- ✓ Energieeffizienzklasse D

Modern wohnen mit zusätzlicher Sicherheit

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 durch regionale Fachbetriebe umfassend modernisiert und präsentiert sich als hochwertiger Erstbezug nach Modernisierung. Neben dem neu gestalteten Badezimmer wurden die Fenster erneuert, Boden- und Wandflächen modernisiert sowie Teile der Elektroinstallation auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Ein besonderer Vorteil für den zukünftigen Eigentümer: Für die durchgeführten Modernisierungsarbeiten besteht eine 5-jährige Gewährleistung gemäß Bauträgerrecht. Damit genießen Sie eine zusätzliche Sicherheit, die bei Bestandswohnungen nur selten zu finden ist.

Durchdachter Grundriss für den Alltag

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und zugleich wohnliche Raumaufteilung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzt wird das

Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet.

Besonders hervorzuheben sind das separate WC, die eigene Garderobe sowie der separate Abstellraum innerhalb der Wohnung – Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort im Alltag deutlich erhöhen.

Der überdachte Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen.

Gepflegtes Gebäude mit bereits erfolgten Investitionen

Nicht nur die Wohnung selbst wurde modernisiert. Auch am Gemeinschaftseigentum wurden in den vergangenen Jahren wichtige Investitionen vorgenommen. So wurden bereits Maßnahmen an Dach und Fassade durchgeführt sowie die Heizungsanlage erneuert.

Dadurch profitieren Käufer von einem insgesamt gepflegten Gebäudezustand und bereits erfolgten Modernisierungen am Haus.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

immoFRIENDZ GmbH

Laubendorfer Weg 19, 90579 Langenzenn

Sitz der Gesellschaft: Nürnberg

Registergericht AG Nürnberg

HRB: 40833

Steuernummer: 139/129/31689

Geschäftsführer: Daniel Erntl

Lage

Wohnen am Kanal – Natur und Stadt perfekt verbunden

Die direkte Lage am Ludwigskanal verleiht dieser Wohnung ihren besonderen Charme. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren entlang des Wassers – die Naherholung beginnt praktisch direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nürnberger Innenstadt.

Eine ideale Wohnung für alle, die ein modernes, bezugsfertiges Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, zusätzlicher Sicherheit durch Gewährleistung und einer attraktiven Lage am Kanal suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

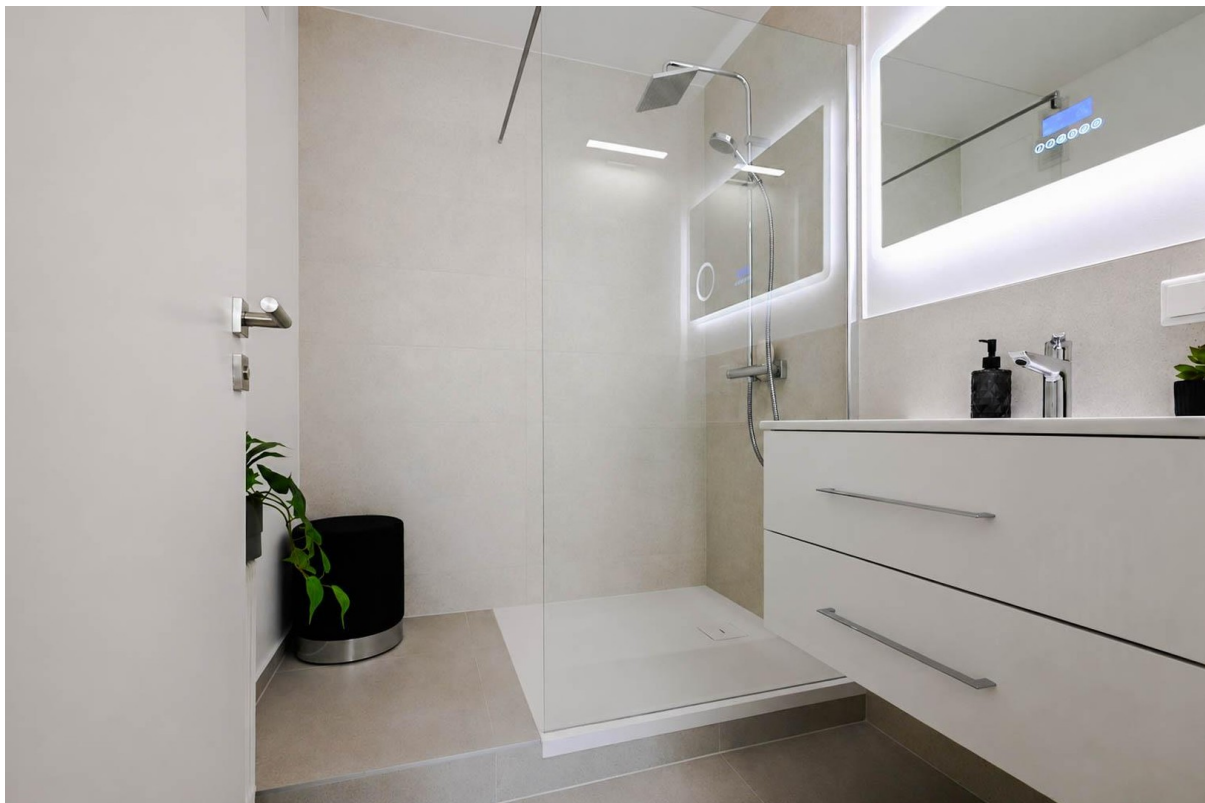


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hausansicht



Außenansicht Wohnung

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsanlagen



Freizeitanlagen

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

