

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### Provisionsfreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Westbalkon, Aufzug in Nürnberg-Bauernfeind



Objekt-Nr. OM-465110

#### Wohnung

Verkauf: **310.000 €**

90471 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Hausgeld mtl.	293 €
Etagen	6	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	81,63 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	79,18 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964 im beliebten Nürnberger Stadtteil Bauernfeind. Mit ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem sonnigen Westbalkon und guter Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

Objektdaten im Überblick

Kaufpreis: 310000 € VB

Wohnfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Etage: 4. Obergeschoss

Baujahr: 1964

Hausgeld: 293 € monatlich inklusive Heizkosten

Bezugsfrei: nach Absprache

Lage: Nürnberg – Bauernfeind (90471)

Grundriss & Ausrichtung

Großzügiger Westbalkon über die gesamte Wohnungsbreite mit Zugang vom Wohnzimmer und Fernblick in die Abendsonne.

Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer sind zum Westbalkon ausgerichtet.

Küche und Badezimmer befinden sich auf der Ostseite und profitieren von der Morgensonne.

Angenehmer Ausblick auf die gepflegte Eingangs- und Grünanlage der Wohnanlage.

Highlights der Wohnung

Sonniger Westbalkon mit Markisen

gut geschnittene 3-Zimmer-Aufteilung

Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Platz für eine Waschmaschine

Einbauküche

Abstellraum

Fenstern mit Jalousien und Fliegengittern ausgestattet

Gepflegtes Wohnumfeld mit viel Grün

Zwei moderne Aufzüge (2024/2025)

Ruhige Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur

U-Bahn-Linie U1 ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar

Nähe zu Dutzendteich & Naherholungsflächen

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

## Ausstattung

Modernisierungen & Zustand

Die Wohnung wurde kontinuierlich instand gehalten und teilweise modernisiert:

Sanierung im Jahr 2014

Heizkörper erneuert im Jahr 2024

Neue Balkontür mit Elektrische Jalousien (2025)

Gepflegte und solide Bausubstanz

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Energieausweis

Das Gebäude steht unter Ensembleschutz, daher ist in der Regel kein Energieausweis erforderlich.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer – provisionsfrei. Makler sind nicht erwünscht.

## Lage

Lagebeschreibung – Nürnberg Bauernfeind

Die Lage zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nürnberger Süden. Sie kombiniert ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter städtischer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Freizeitangebote befinden sich im direkten Umfeld. Die U-Bahn-Linie U1 ermöglicht eine schnelle Anbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Dutzendteich sowie zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingangsseite



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Westbalkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Aussicht Westbalkon



Kinderzimmer / Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Arbeitszimmer



Schlafzimmer

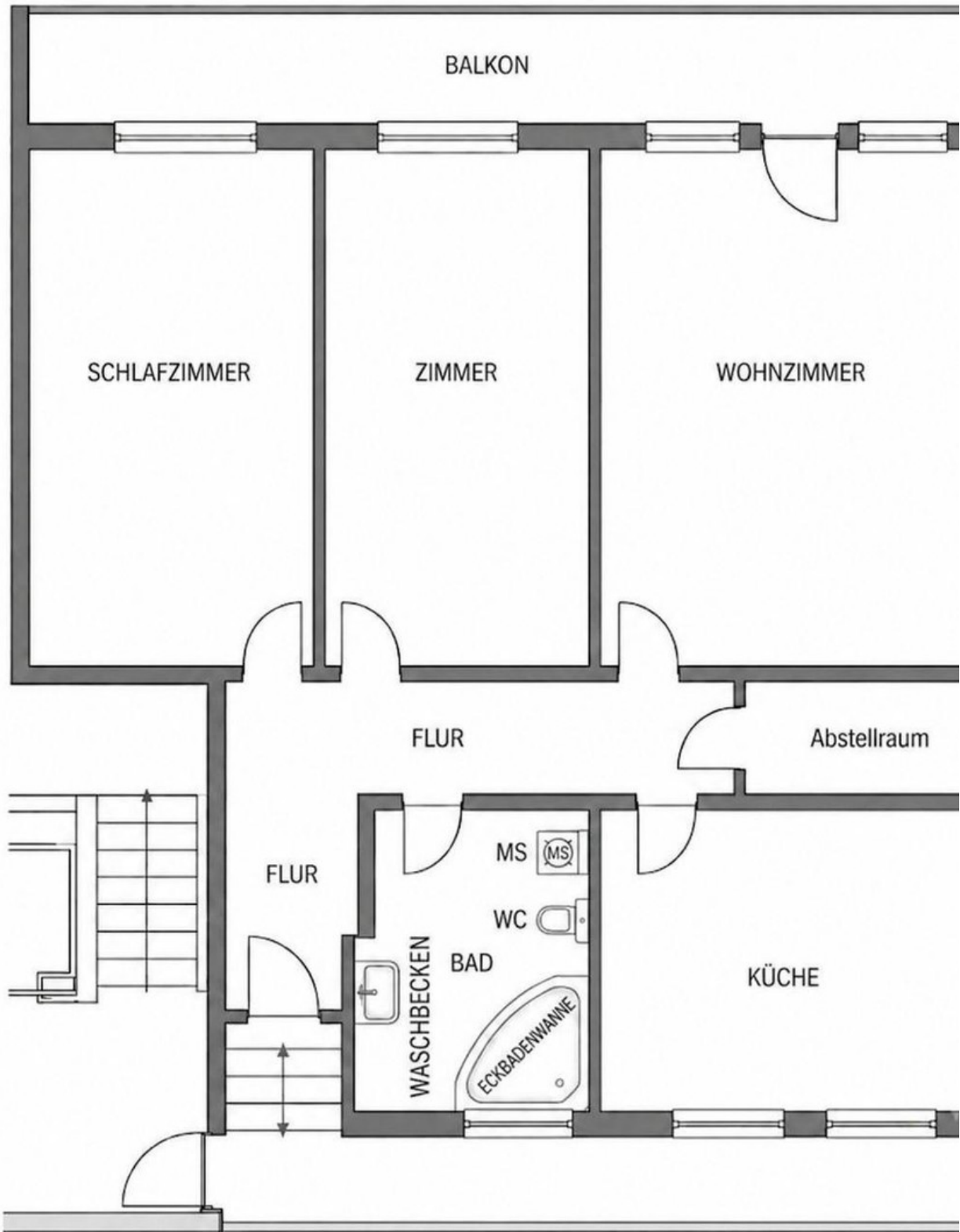
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Grundrisse



Grundriss