

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

Ihr neues Zuhause: Exklusiv modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit großem Garten



Objekt-Nr. **OM-466544**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Fabio Saponaro

Delpstr.
90473 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	221,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem umfassend modernisierten Dreifamilienhaus in einer der ruhigen Wohnlagen und vereint stilvolles Wohnen, höchste Qualität und ein durchdachtes Familienkonzept auf beeindruckende Weise.

Mit ca. 100 m² Wohnfläche, einer optimalen Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Wohnbereichen bietet diese Wohnung ein Wohngefühl, das sofort begeistert – modern, großzügig und absolut alltagstauglich für Familien mit Anspruch.

Das absolute Highlight ist die ca. 30 m² große Sonnenterrasse mit direktem Zugang zur privaten Gartenfläche von rund 100 m². Dieser geschützte Außenbereich schafft einen seltenen Mehrwert: Kinder können sicher spielen, während die Eltern entspannte Stunden im Grünen genießen oder Gäste empfangen.

Ein Zuhause mit echten Mehrwerten:

- Erstbezug nach hochwertiger und umfassender Modernisierung
- Großzügige 4-Zimmer-Aufteilung – perfekt für Familienleben, Homeoffice und Rückzug
- Sonnige Terrasse (ca. 30 m²) mit privaten Garten (ca. 100 m²)
- Direkter Zugang vom eigenen Keller in den Garten
- Ruhige und ausgesprochen familienfreundliche Wohnlage
- Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Eigener Kellerraum mit viel Stauraum
- Stellplätze direkt am Haus

Modernisierung auf höchstem Niveau:

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurde das Gebäude technisch wie optisch vollständig auf ein neues Niveau gehoben. Dabei wurden sämtliche zentralen Leitungen und Systeme erneuert:

- Komplett neue Strangleitungen im gesamten Haus
- Neue Sanitär- und Heizungsinstallation
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation
- Neue Abflussleitungen in allen Einheiten
- Sprechanlage mit Videofunktion für mehr Sicherheit und Komfort
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster für Ruhe und Energieeffizienz
- Elektrische Rollos in allen Wohnräumen
- Gedämmte Kellerdecke zur Optimierung der Energiebilanz
- Modernisiertes Treppenhaus
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Kaminanschluss für zusätzliche Wohnqualität und Atmosphäre

Hier entsteht ein Wohngefühl, das durch hohe Qualität, zeitgemäße Energieeffizienz und ein stimmiges Gesamtbild überzeugt – eingebettet in eine ruhige und gewachsene Wohnumgebung.

Fazit:

Diese Immobilie ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein hochwertiges Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Qualität, Ruhe und einen eigenen Garten legen. Eine seltene Kombination aus Großzügigkeit, Privatsphäre und moderner Ausstattung in einer Lage, die dauerhaft begehrt bleiben wird.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage im Nürnberger Stadtgebiet, die durch ihre zentrale, aber dennoch grüne Umgebung überzeugt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe – ideal für Familien oder Paare, die eine gute Infrastruktur schätzen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bus- und U-Bahn-Stationen sind fußläufig erreichbar, sodass die Nürnberger Innenstadt und der Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreicht werden können.

Für Autofahrer besteht zudem eine gute Anbindung an die B4R und die Autobahnen A73 und A3, wodurch auch das Umland, Fürth und Erlangen bequem erreichbar sind.

Rundum bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort, ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit – ein Standort mit hoher Lebensqualität und stabilem Wertsteigerungspotenzial.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Wohnzimmer/Küche

Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Flur

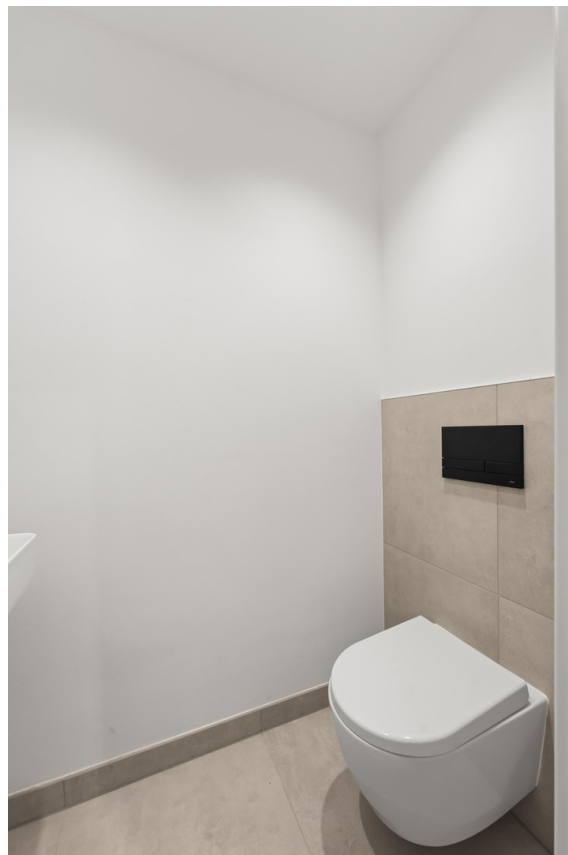


Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Abstellraum



Terrasse

Exposé - Galerie



Hausansicht



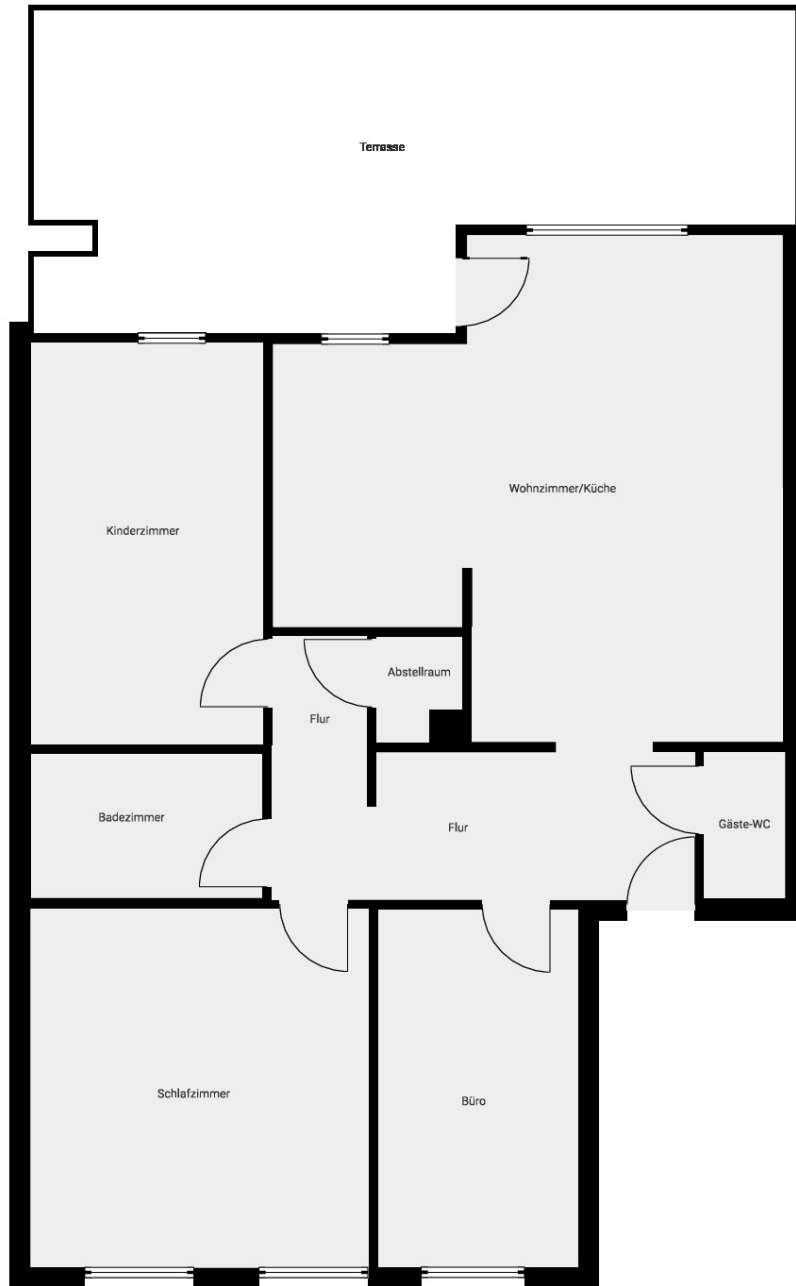
Hauseingang

Exposé - Grundrisse

MFH Delpstraße 5



▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.