

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Exklusiv modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Wohnlage – Erstbezug



Objekt-Nr. OM-466574

Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Fabio Saponaro

Delpstr.
90473 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	93,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	97,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in einem umfassend modernisierten Dreifamilienhaus in einer ruhigen Wohnlage und vereint stilvolles Wohnen, höchste Qualität und ein durchdachtes Raumkonzept auf beeindruckende Weise.

Mit ca. 93 m² Wohnfläche, einer optimalen Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Wohnbereichen bietet diese Wohnung ein Wohngefühl, das sofort begeistert – modern, großzügig und ideal für Familien oder Paare mit Anspruch.

Das besondere Highlight ist der ca. 8 m² große Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet. Ob entspannte Morgenstunden, ruhige Abende oder ein kurzer Ausgleich im Alltag – hier entsteht ein wertvoller zusätzlicher Lebensraum im Freien.

Ein Zuhause mit echten Mehrwerten:

- Erstbezug nach hochwertiger und umfassender Modernisierung
- Großzügige 4-Zimmer-Aufteilung – ideal für Familie, Homeoffice und Rückzug
- Ca. 8 m² großer Balkon mit angenehmer Aufenthaltsqualität
- 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
- Elektrische Rollos in allen Wohnräumen
- Gedämmte Kellerdecke zur Optimierung der Energiebilanz
- Modernisiertes Treppenhaus
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Kaminanschluss für zusätzliche Wohnqualität und Atmosphäre

Fazit:

Diese Wohnung ist ein hochwertiges Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Raum, Qualität und eine ruhige Wohnlage legen. Die Kombination aus durchdachter Aufteilung, moderner Ausstattung und angenehmer Balkonfläche macht sie zu einer seltenen Gelegenheit in diesem Wohnumfeld.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, 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, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Flur

Exposé - Galerie



Flur

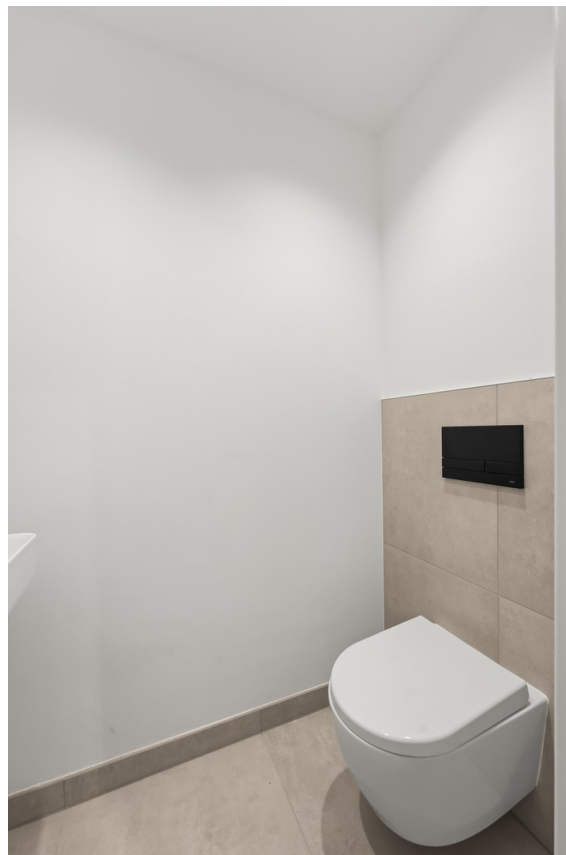


Badezimmer

Exposé - Galerie



Abstellraum



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Hinterhaus



Hauseingang

Exposé - Galerie



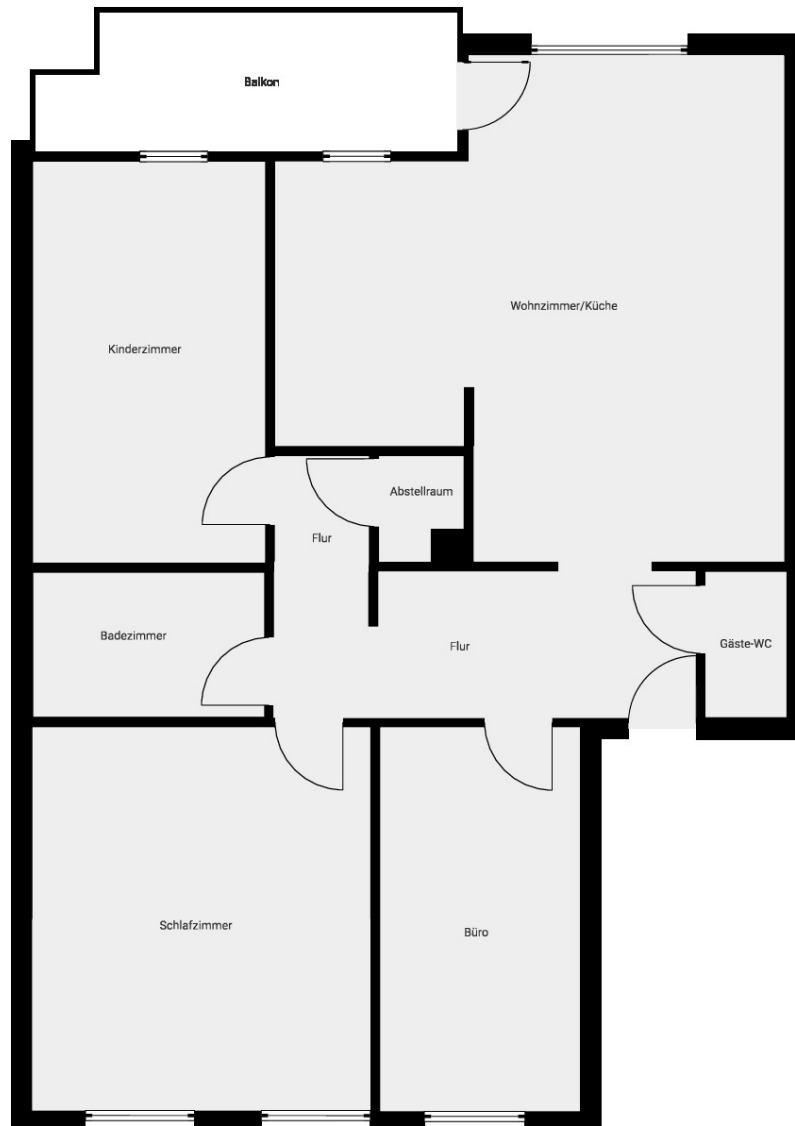
Hausansicht

Exposé - Grundrisse

MFH Delpstraße 5



▼ 1. Stock



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