

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit zwei Balkonen – optional mit Garage



Objekt-Nr. OM-467544

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

90441 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	304 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 32 Wohneinheiten und präsentiert sich in einem guten und laufend instand gehaltenen Zustand. Ein Personenaufzug ermöglicht einen komfortablen und nahezu schwellenfreien Zugang zur Wohnung.

Im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfangreich modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen und gepflegten Erscheinungsbild. Helle Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie moderne Ausstattungsmerkmale schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die als zentraler Verteiler zu allen Räumen dient. Dank der gelungenen Raumaufteilung gibt es keine Durchgangszimmer, wodurch eine optimale Nutzung aller Wohnbereiche gewährleistet wird. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien und Vorräte.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den Hauptbalkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung bis zur separaten Küche erstreckt und ausreichend Platz zum Entspannen im Freien bietet.

Ein besonderes Highlight ist der zweite Balkon, der exklusiv von einem der Schlafzimmer zugänglich ist und einen privaten Rückzugsort im Freien schafft. Die großen Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine angenehme Belichtung und ein freundliches Wohngefühl.

Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Gestaltung. In den Schlafräumen wurden bereits moderne Kunststoff-Isolierglasfenster eingebaut, die zu einer guten Energieeffizienz und Wohnqualität beitragen. Die Beheizung erfolgt komfortabel und zuverlässig über eine Fernwärme-Zentralheizung.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine Einzelgarage in einem nahegelegenen Garagenhof, die optional erworben werden kann.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die eine modernisierte Immobilie mit großzügigem Platzangebot und attraktiven Außenbereichen suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer