



90431 Nürnberg

Barrierefreie, neuwertige 2-Zimmer Gartenwohnung in Großreuth b. Schweinau



275.000 €

Kaufpreis

56,98 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



IMMOsmile

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56,98 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9 m ²
Gartenfläche	66 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Kaltmiete	875 €
Hausgeld	172 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.01.2019
gültig bis	01.01.2029
Baujahr (Haus)	2018
Endenergiebedarf	52,4
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr 2018
Zustand neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuernng

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



Beschreibung

In einem stilvoll gestaltetem Neubauobjekt aus dem Jahr 2018 überzeugt diese moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit barrierefreiem Zugang und durchdachter Aufteilung in ruhiger Wohnlage. Am Ende einer Sackgasse gelegen, bietet das Umfeld ein hohes Maß an Privatsphäre – ganz ohne Durchgangsverkehr.

Die Einheit umfasst rund 57 m² Wohnfläche und besticht durch einen klar strukturierten Grundriss. Direkt nach dem Eintreten empfängt man einen funktionalen Dielenbereich mit praktischer Garderobe, von dem sowohl das Badezimmer als auch der helle Wohnbereich zugänglich sind. Das Bad punktet mit einer Kombination aus Wanne und separater Dusche und erfüllt damit sämtliche Ansprüche an modernen Wohnkomfort.

Zentraler Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohnraum mit harmonisch integrierter Küche, die dezent im rückwärtigen Bereich platziert ist. Die Einbauküche ist Bestandteil des Angebots und im Preis inkludiert. Bodentiefe, 3-fach verglaste Kunststofffenster sorgen hier wie auch im benachbarten Schlafzimmer für ein freundliches Ambiente. Der massive Stäbchenparkettboden aus Eichenholz, in Verbindung mit einer durchgängigen Fußbodenheizung, verleiht allen Räumen eine wohnliche und zeitgemäße Atmosphäre. Beheizt wird die gesamte Wohnanlage über einen zeitgemäßen, energetischen Fernwärmeanschluss. Im Dielenbereich befindet sich ein Medienverteiler, welcher Platz für einen Internetrouter bietet.

Ein Highlight ist der private Außenbereich: Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit angeschlossenem Garten bietet auf rund 65 m² eine grüne Rückzugsmöglichkeit mit viel Sonne – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Ein großes, zugehöriges Kellerabteil ergänzt das Platzangebot um wertvollen Stauraum. Zwar ist der Wohnung kein fester Stellplatz zugeordnet, jedoch befinden sich direkt vor dem Gebäude zahlreiche Parkbuchten, die eine unkomplizierte Parkplatzsuche ermöglichen.

Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und unterstreicht den insgesamt hochwertigen Eindruck der gesamten Wohnanlage. Seit Februar 2024 ist die Wohnung zuverlässig vermietet – eine attraktive Gelegenheit sowohl für Eigennutzer mit Weitblick als auch für Kapitalanleger auf der Suche nach einer langfristig wertstabilen Immobilie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Das moderne Mehrfamilienhaus befindet sich im Nürnberger Stadtteil Großreuth bei Schweinau, der durch seine naturnahe Umgebung und gleichzeitig hervorragende Infrastruktur besticht. Die ruhige Wohngegend bietet eine ideale Kombination aus Neubauflair und Erholungsmöglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe laden weitläufige Grünflächen und der Main-Donau-Kanal zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Zudem bietet der nahegelegene Hainberg vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Großreuth bei Schweinau - Linie U3 ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt. Auch die Südwesttangente ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, was eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.



Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine umfassende Versorgung. Zahlreiche Kindertagesstätten und Schulen machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien.

Die Kombination aus naturnaher Lage, hervorragender Infrastruktur und familienfreundlichem Umfeld macht diesen Teil Nürnbergs zu einem äußerst attraktiven Wohnort.

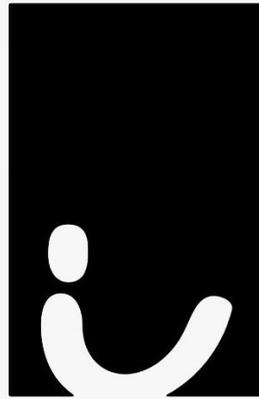












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN