



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CoMa-60100

## Neubau EG 1 Zimmer Wohnung

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**220.000,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>33,9 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzfläche</b>            | <b>33,9 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1951</b>               |
| <b>Zustand</b>               | <b>Neuwertig</b>          |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Gehoben</b>            |
| <b>Befeuerung</b>            | <b>Elektro</b>            |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage</b>             |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>             |

### **Energieausweis**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Energieträger</b>          | <b>Strom</b>       |
| <b>Stromwert</b>              | <b>29.5</b>        |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>A</b>           |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>27.04.2023</b>  |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2008</b>        |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b> |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Wohnung befindet sich in erstklassiger Lage direkt am Stadtpark, einem der begehrtesten Wohngebiete in Nürnberg. Der Stadtpark bietet Erholung in der Natur und dennoch kurze Wege in die Innenstadt. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, und auch die Autobahnen sind schnell erreichbar.***

***Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich mehrere Kindergärten, darunter Der Kuschelbär und die Maxfeld Minis. Auch Schulen wie die Friedrich-Hegel-Schule sind in unmittelbarer Nähe gelegen. Das Freizeitangebot für Kinder wird durch Spielplätze wie den an der Virchowstraße und den beliebten Stadtpark vergrößert. Letzterer bietet sich mit seinen weitläufigen Grünflächen auch perfekt für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten an.***

***Für die medizinische Versorgung sorgt eine Vielzahl von Ärzten und Apotheken in der Umgebung. So befinden sich beispielsweise die Hausarztpraxis Ivan Fintan und die Stadtpark-Apotheke in einem Umkreis von nur rund 250 Metern. Auch der freiberufliche Psychotherapeut Dr. phil. Peter Ullmann und das Parcside Medical Center sind bequem zu Fuß erreichbar.***

***Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in der Nähe: Ein NORMA-Supermarkt ist nur rund 500 Meter entfernt. Darüber hinaus bietet das Viertel eine gute Auswahl an Restaurants, darunter die Taverna Jamas, die Julia und das Grevena.***

***Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die nächsten Bushaltestellen Friedenstraße und Tellstraße sind nur rund 150 beziehungsweise 200 Meter entfernt. Eine Tram-Station namens Stadtpark Schleife ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Für Autofahrer bieten nahegelegene Parkplätze und Parkhäuser ausreichend Stellflächen. Auch eine E-Ladestation ist verfügbar, was das Leben für Besitzer von Elektrofahrzeugen vereinfacht. Die nächste Autobahnauffahrt ist nur etwa zehn Autominuten entfernt und der internationale Flughafen Nürnberg lässt sich in rund 20 Minuten erreichen.***

***Das Viertel, in dem die Immobilie liegt, besticht durch seine Mischung aus urbanem Flair und grüner Umgebung. Die Straßen sind gepflegt und von einer freundlichen Nachbarschaft geprägt, was das Wohnen hier besonders angenehm macht.***

***Insgesamt bietet diese Lage eine hervorragende Kombination aus Ruhe und Zentralität, was sie sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv macht. Die gute Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten erhöhen die Lebensqualität in diesem Viertel erheblich.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Diese Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit für Singles oder Paare, die eine kompakte und gemütliche Wohnlösung suchen.*

*1-Zimmer-Wohnung am Stadtpark, Nürnberg (Erdgeschoss)*

*Diese moderne, vollständig kernsanierte 1-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet eine perfekte Kombination aus stilvollem Wohnkomfort und idealer Lage. Das Mehrparteienhaus, bestehend aus 11 Wohneinheiten, wurde komplett saniert und überzeugt durch seine gehobene Ausstattung und moderne Haustechnik. Die Wohnung liegt direkt am beliebten Stadtpark in Nürnberg, was eine ruhige und gleichzeitig zentrale Lage garantiert.*

### Wohnung

*Wohnfläche: ca. 33,93 m<sup>2</sup>*

*Terrasse: ca. 3,74 m<sup>2</sup>*

*Zimmer: 1*

*Etage: Erdgeschoss*

*Küche: Separate Küche*

*Bad: Modernes Badezimmer mit hochwertigen Sanitärelementen*

*Flur: Praktischer Eingangsbereich mit Platz für Garderobe*

## Ausstattung

### Ausstattung

*Kernsaniierung: Das gesamte Gebäude und die Wohnung wurden umfangreich saniert und auf den neuesten technischen Stand gebracht.*

*Bodenbeläge: Stabparkettboden aus Eichenholz, (verklebt und versiegelt) im Wohn-, Schlafbereich und Flur. Moderne Fliesen in Küche und Bad.*

*Fenster: Dreifach verglaste Fenster, die für exzellente Schalldämmung und Energieeffizienz sorgen.*

*Heizung: Fußbodenheizung.*

*Bad: Modernes Badezimmer mit Dusche, hochwertigen Armaturen und stilvollen Fliesen.*

*Küche: Die separate Küche bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung und ist mit modernen Anschlüssen ausgestattet.*

*Terrasse: Die Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse (ca. 3,74 m<sup>2</sup>).*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Sonstiges**

***Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.***

***Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)