

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nürnberg

**Schöne, modernisierte 4-Zimmer Wohnung in Thon,  
ruhig, 2 Etagen, Balkon, Stellplatz - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-239131

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **649.000 €**

90425 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,30 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	14,10 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer sehr begehrten sowie ruhigen Lage in einem 7 Parteien Mehrfamilienhaus. Das Haus liegt ca. 90 m zur Hauptstraße zurückversetzt, hat einen PKW-Stellplatz direkt neben dem Haus und ist von Grün umgeben.

Im Jahr 2011 wurde die Wohnung komplett kernsaniert und aktuell 2025 renoviert. Der hochwertige Parkettboden wurden 2025 ebenso komplett erneuert. Die Wohnung verfügt über 2 Etagen (Hochparterre und Untergeschoss) und ist über wenige Stufen erreichbar. Die Wohnfläche beträgt 136,3 m<sup>2</sup> mit Balkon, ist aufgeteilt in 4 Zimmer und verfügt über eine Wohnküche mit einer Marken-Einbauküche, jeweils 1 Bad pro Etage, 1 Wohnzimmer sowie 3 Schlafzimmer/Büros.

Das Vollbad in der Hochparterre ist ausgestattet mit einer Eckbadewanne, Dusche, WC, Waschbecken und zusätzlichem Bad-Heizkörper. Das Bad im Untergeschoss verfügt über eine große begehbare Dusche, Waschbecken, Bidet, WC, zusätzlichem Bad-Heizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Alle Räume im Erdgeschoss wurden mit einem Fliesenboden sowie einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das Untergeschoss wurde mit Parkettboden und im Bad mit Fliesenboden und Fußbodenheizung ausgestattet. Es verfügt über große Fenster mit Blick ins Grüne und ist sowohl über eine Treppe vom Wohnzimmer als auch über das Treppenhaus durch einen separaten Eingang erreichbar.

Zusätzlich gehören zur Wohnung ein eigenes Dachbodenabteil sowie ein eigener Kellerraum mit Stromanschluss, z. B. für einen Trockner. Es stehen zudem ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie eine Trockenraum zur Verfügung.

Vor sowie hinter dem Wohnhaus ist ein großer Garten zur allgemeinen Nutzung, der viel Grünfläche bietet und regelmäßig gepflegt wird. Neben dem 1.023 qm großem Grundstück verläuft zudem ein kleines Bächlein.

Weiter gehört zur Wohnung ein separater PKW-Stellplatz, der sich direkt neben dem Haus befindet.

Die Wohnung verfügt über eine Highspeed-Internetanbindung mit bis zu 1000 Mbit/s, Kabelanschluss und DSL-Anschluss sowie Satellitenanschluss in mehreren Räumen.

Alle Räume sind inzwischen geräumt. Die Wohnung ist sofort verfügbar und nutzbar. Weiter Infos unter: <https://www.meine-wohnung-thon.de/>

## Ausstattung

IDEALE AUSSTATTUNG FÜR EIN ANGENEHMES WOHNEN

Marken-Einbauküche, Balkon, Vollbad, Duschbad, Parkett, Fliesen, Fußbodenheizung, kernsaniert/renoviert

OHNE MAKLERGEBÜHREN VON PRIVAT

- 4-Zimmer Wohnung auf 2 Etagen mit Balkon
- ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Kernsaniert im Jahr 2011 / renoviert im Jahr 2025 inkl. neuer Parkettboden
- 2 modern ausgestattete Bäder mit Fliesenboden und Fußbodenheizung
- Hauptbad mit Eckbadewanne, Dusche, WC, Waschbecken und zusätzlichem Bad-Heizkörper
- Zweitbad mit großer begehbaren Dusche, Waschbecken, Bidet, WC, zusätzlichem Bad-Heizkörper sowie Waschmaschinenanschluss
- Fliesenboden in der gesamten oberen Etage mit Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden im unteren Geschoss

- Marken-Einbauküche, hochglanz, Farben: magnolie, apfelkern
- Teilweise mattierte Glastüren
- Rollläden
- Gaszentralheizung
- PKW-Stellplatz direkt neben dem Haus
- Privates Kellerabteil (separater Raum)
- Privates Dachbodenabteil (separater Raum)
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Viel Licht
- Innenliegende Fensterbänke aus Naturstein
- Highspeed-Internet mit 1000 Mbit/s.
- Satelliten-Anschluss in mehreren Räumen
- Kabel-/DSL-Anschluss
- Separates Kellerabteil mit Stromanschluss z. B. für einen Trockner
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Separates Dachbodenabteil
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Gemeinschaftsgarten
- Privates Angebot ohne gesonderte Maklergebühren

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Der Grundriss ist ohne Maßstab. Die Erwerbsnebenkosten sind vom Käufer zu tragen. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum bleibt vorbehalten.

Bitte nur bei ernstgemeintem Interesse anfragen. Makleranfragen sind nicht erwünscht. Weitere Infos unter: <https://www.meine-wohnung-thon.de/>

**Lage**

WOHNEN MIT OPTIMALER ANBINDUNG AN NATUR & STADT

Die Wohnung liegt im Nürnberger Norden im Stadtteil Thon. Durch die optimale Infrastruktur und der Nähe sowohl zum Nürnberger Zentrum als auch zu den umliegenden Parkanlagen zählt dieser Stadtteil zu den begehrtesten Wohnquartieren von ganz Nürnberg.

Im nahen Umfeld und zu Fuß schnell erreichbar, finden sich alle Geschäfte für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Friseure, Restaurant etc.) sowie Kindergärten und Schulen.

Es bestehen optimale Verkehrsbindungen in die Innenstädte Nürnberg, Fürth und Erlangen durch den ÖPNV. Die Bus-Haltestelle ist in ca. 100 m und die Straßenbahn-Haltestelle in ca. 500 m Entfernung gelegen. In nur wenigen Minuten gelangen Sie somit auch ohne Auto in die Nürnberger-Innenstadt.

Durch die unmittelbare Nähe zum Marienberg-Volkspark ist der Naherholungs- sowie Freizeitwert entsprechend hoch und ideal für Spaziergänger, Radfahrer, Jogger, Inline-Skater und Familien mit Kindern.

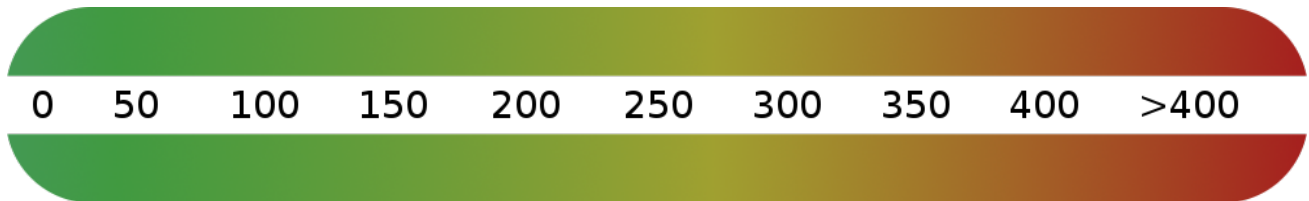
**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	135,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie

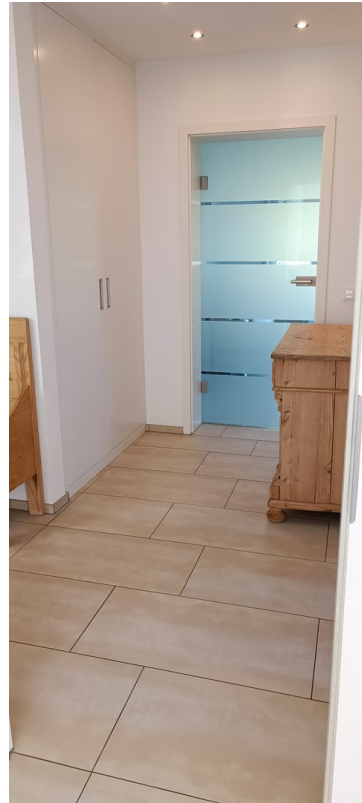


Flur Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche



# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer geräumt

# Exposé - Galerie



Kinder-/Schlafzimmer/Büro



Kinder-/Schlafzimmer/Büro



# Exposé - Galerie



Kinder-/Schlafzimmer/Büro



Kinder-/Schlafzimmer/Büro



Kinder-/Schlafzi./Büro geräumt

# Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad

# Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad



Schlafzimmer/Büro



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro



Schlafzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro



Schlafzimmer/Büro geräumt



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 geräumt



Parkett Vollholz



# Exposé - Galerie



Flur unteres Geschoss



Bad unteres Geschoss

# Exposé - Galerie



Bad unteres Geschoss



Bad unteres Geschoss

# Exposé - Galerie



Bad unteres Geschoss



Blick vom Balkon



# Exposé - Galerie



vor dem Wohnhaus



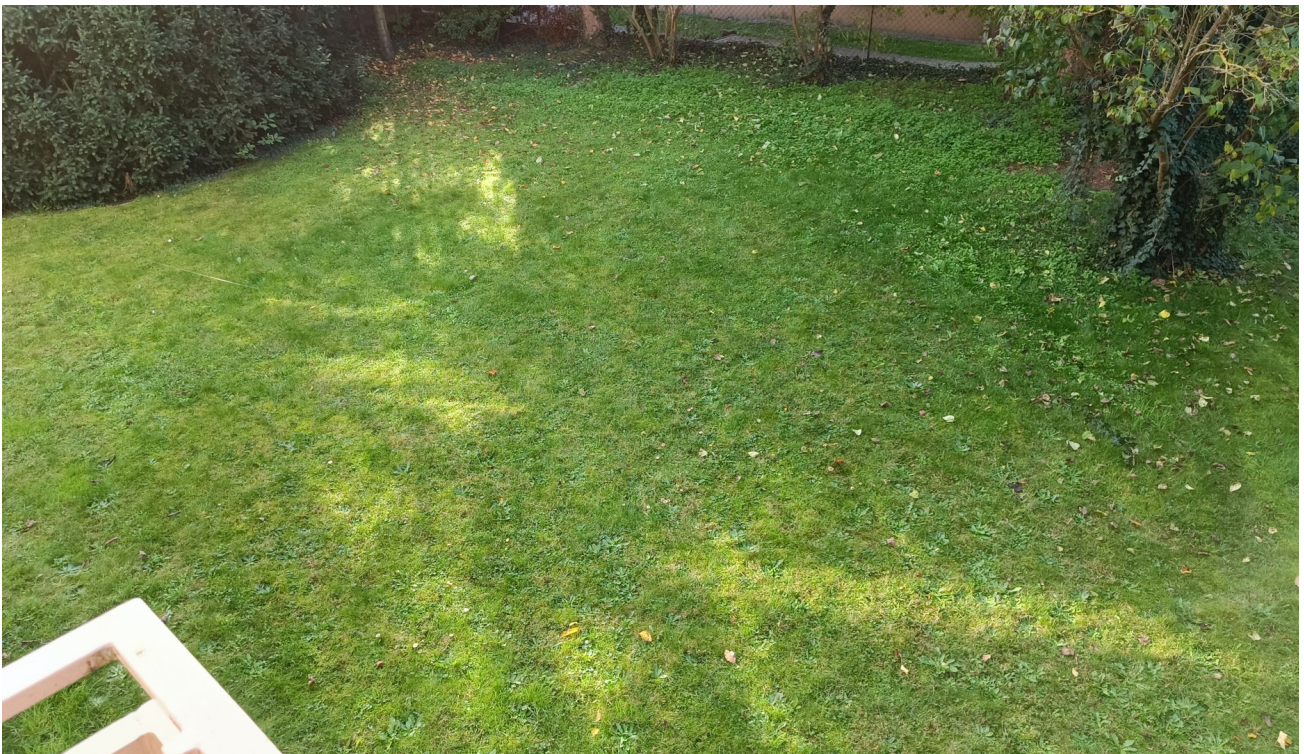
Gemeinschaftsgarten



# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten



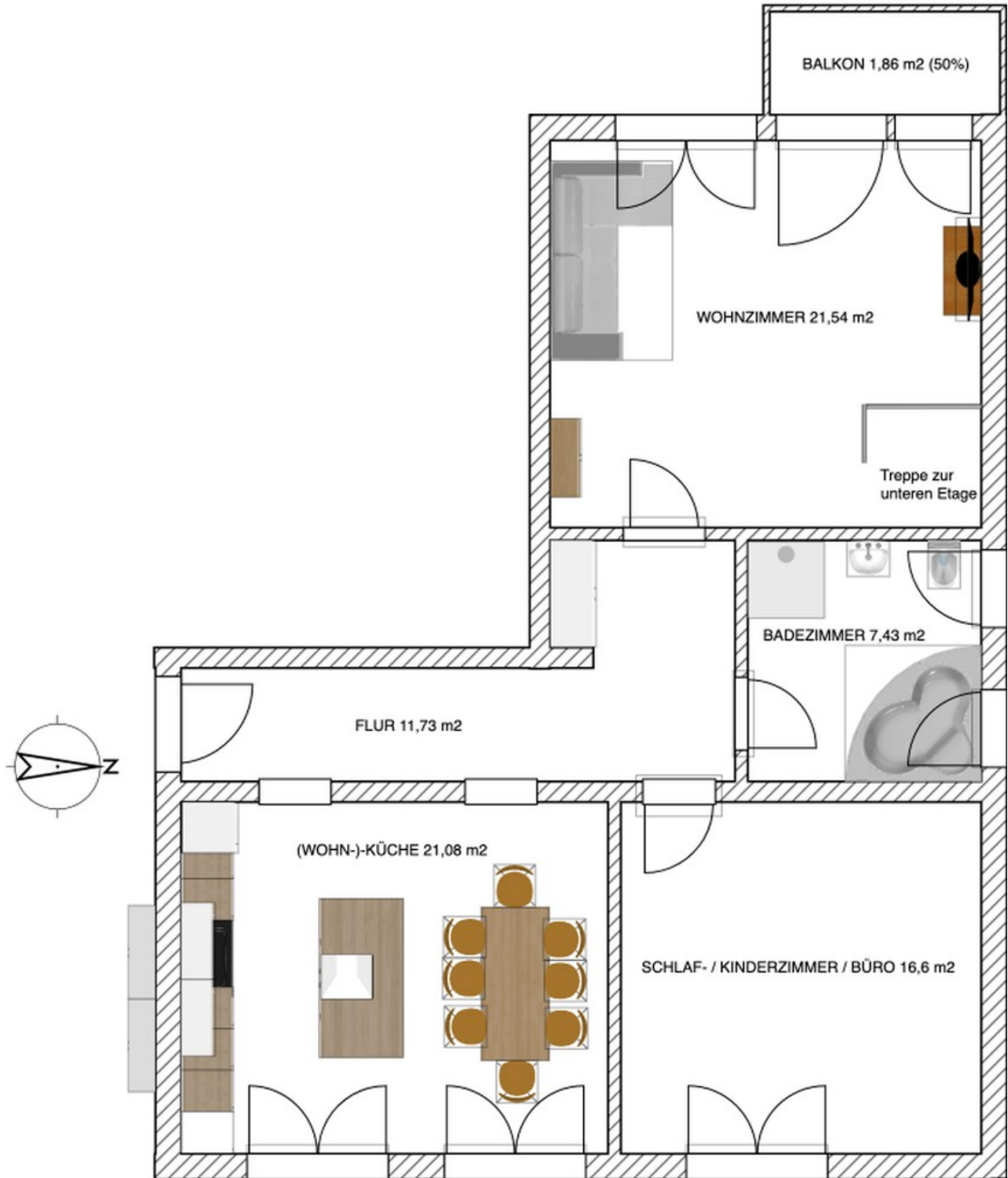
# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Grundrisse

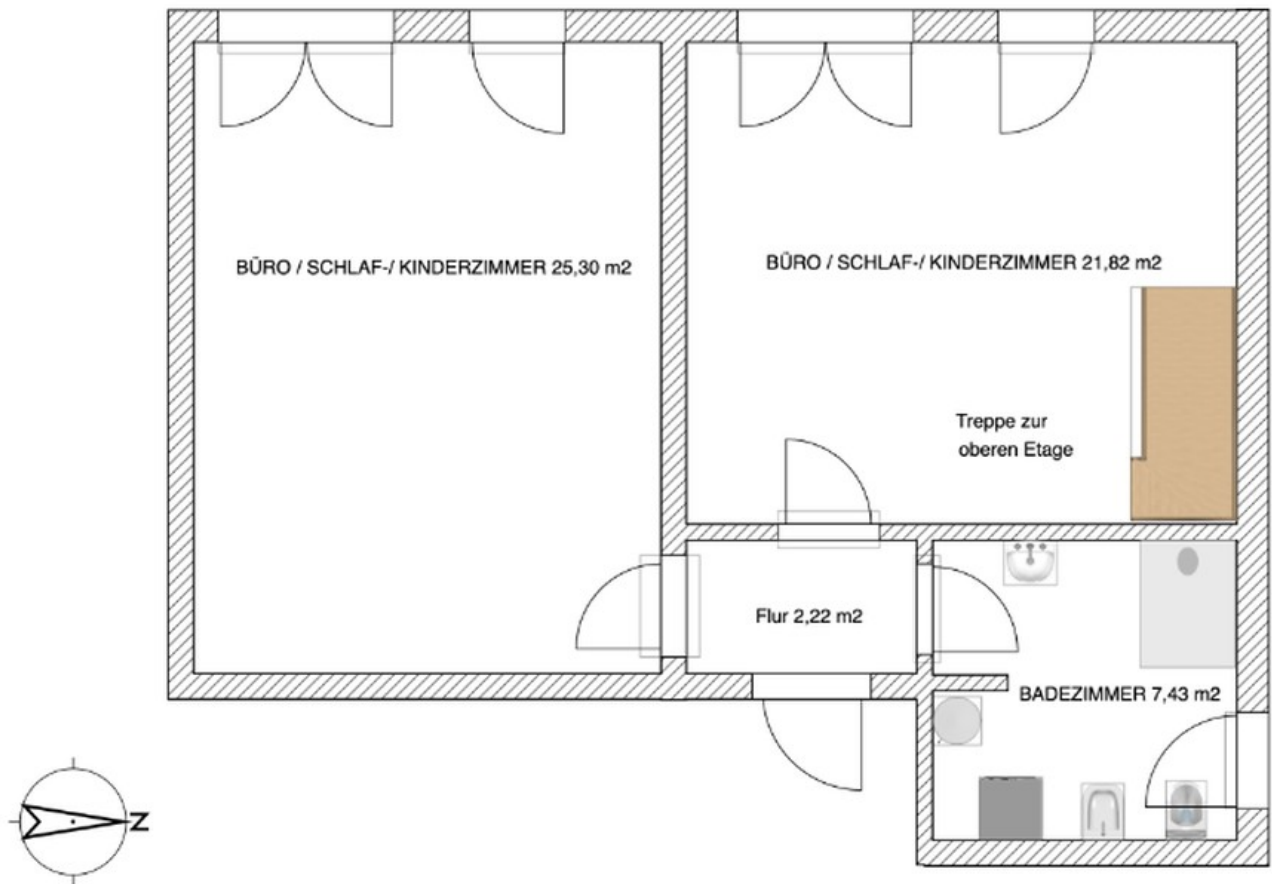
Grundriss - Hochparterre



Grundriss Hochparterre

# Exposé - Grundrisse

Grundriss - Unteres Geschoss



Grundriss unteres Geschoss