



**Schöne modernisierte 2-Zimmer-Wohnung in beliebter  
Stadtteillage  
Ajoschstraße 12, 90459 Nürnberg**



☎ 09123 99033-0  
✉ [info@ruestig.de](mailto:info@ruestig.de)  
🌐 [www.ruestig.de](http://www.ruestig.de)



## Key Facts

<b>Adresse</b>	Ajtoschstraße 12, 90459 Nürnberg
<b>Objekt</b>	Eigentumswohnung, 3. OG bzw. 1. DG
<b>Baujahr</b>	1982, umfassend modernisiert in 2024
<b>Kaufpreis</b>	269.000,00 EUR zzgl. Tiefgaragenstellplatz 10.000,00 EUR
<b>Provision</b>	provisionsfrei
<b>Zimmeranzahl</b>	2 Zimmer
<b>Wohnfläche</b>	72,35 m <sup>2</sup> + ca. 37 m <sup>2</sup> Ausbaureserve im 2. DG
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Hausgeldzahlungen</b>	295,00€ mtl. (inkl. Heizkosten)
<b>Highlights</b>	lichtdurchfluteter offen gestalteter Wohn- und Essbereich, modernes designstarkes Badezimmer, ruhige Wohnlage



Die großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Ajtoschstraße, 90459 Nürnberg, in einer äußerst gepflegten Wohnanlage. Das Gebäude bietet eine hervorragende Wohnqualität und befindet sich in ruhigen und dennoch zentral gelegenen Stadtteil Hummelstein von Nürnberg.

Die Wohnung liegt im 3. OG bzw. 1. Dachgeschoss und wurde umfassend modernisiert, um modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Sie zeichnet sich durch helle Räume mit leichten Dachschrägen aus. Der großzügige Eingangsbereich geht fließend in den Wohn-Ess-Bereich über, was eine offene Raumgestaltung ermöglicht. Ein separater Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Zudem stehen ein Fahrradkeller und ein Trockenraum zur Verfügung.

Die Lage in der Ajtoschstraße bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und andere Dienstleister des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut, sodass Sie problemlos in die Innenstadt oder zu anderen Zielen gelangen. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Grünflächen, Parks, Spielplätze und der „Budapester Platz“ die zum Verweilen einladen.





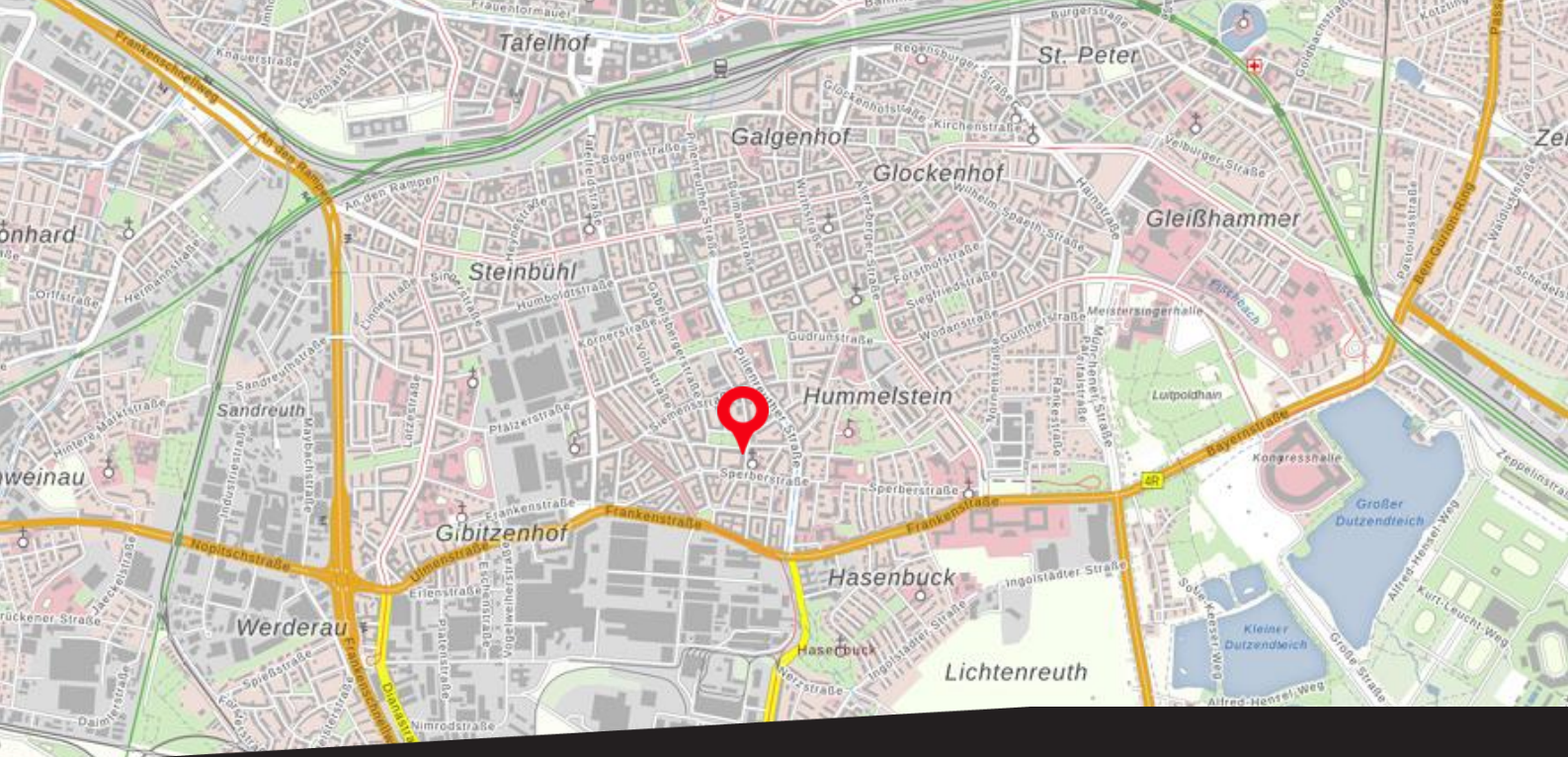
## Offenes Wohnen – modern, luftig und individuell

Der offen gestaltete, großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Er bietet viel Platz für die individuellen Wohnwünsche und eröffnet eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Dabei kommt der Wohnung die gute Belichtung, gepaart mit den warmen, freundlichen Tönen der verbauten Materialien zugute und sorgt somit für ein echtes Wohlfühlambiente, das sich auch in Schlafzimmer und insbesondere im Badezimmer widerspiegelt.

Noch mehr Raum für Ihren persönlichen Wohnraum offenbart die Ausbaureserve von ca. 37 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss, welche zur Wohnung gehört ist. Bei Bedarf kann das Dachgeschoss ausgebaut werden und die Einheit verwandelt sich in eine schöne Maissonette Wohnung.

## Auszug aus den Modernisierungen – was bietet die Wohnung

- Erneuerung der gesamten Sanitärinstallation (vollständiger Tausch aller Sanitärgegenstände, Einbau einer neuen Dusche) inkl. Steig- und Falleitungen
- Austausch aller Schalter und Steckdosen, Einbaustrahler Bad, Neubestückung E-Verteiler
- Designvinyl in Eichenoptik in Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer sowie Flur- und Küchenbereich
- Vollausgestattetes Bad mit Waschtisch, Regendusche und Handtuchheizkörper
- Designstarke sandfarbene Fliesen im Format 60x60 cm sowie 60x30 cm
- Ausleuchtung des Eingangs- sowie Flurbereichs, der Küche und des Badezimmers durch integrierte Deckenspots
- Aufgearbeitete, weiß lackierte hochwertige Türen aus Holz
- Wände teilweise neu verputzt, die gesamte Wohnung wurde weiß gestrichen
- Hinweis: Für die Modernisierungen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche. Alle Ansprüche an die ausführenden Unternehmen werden an den Käufer abgetreten.



## Makro- und Mikrolage

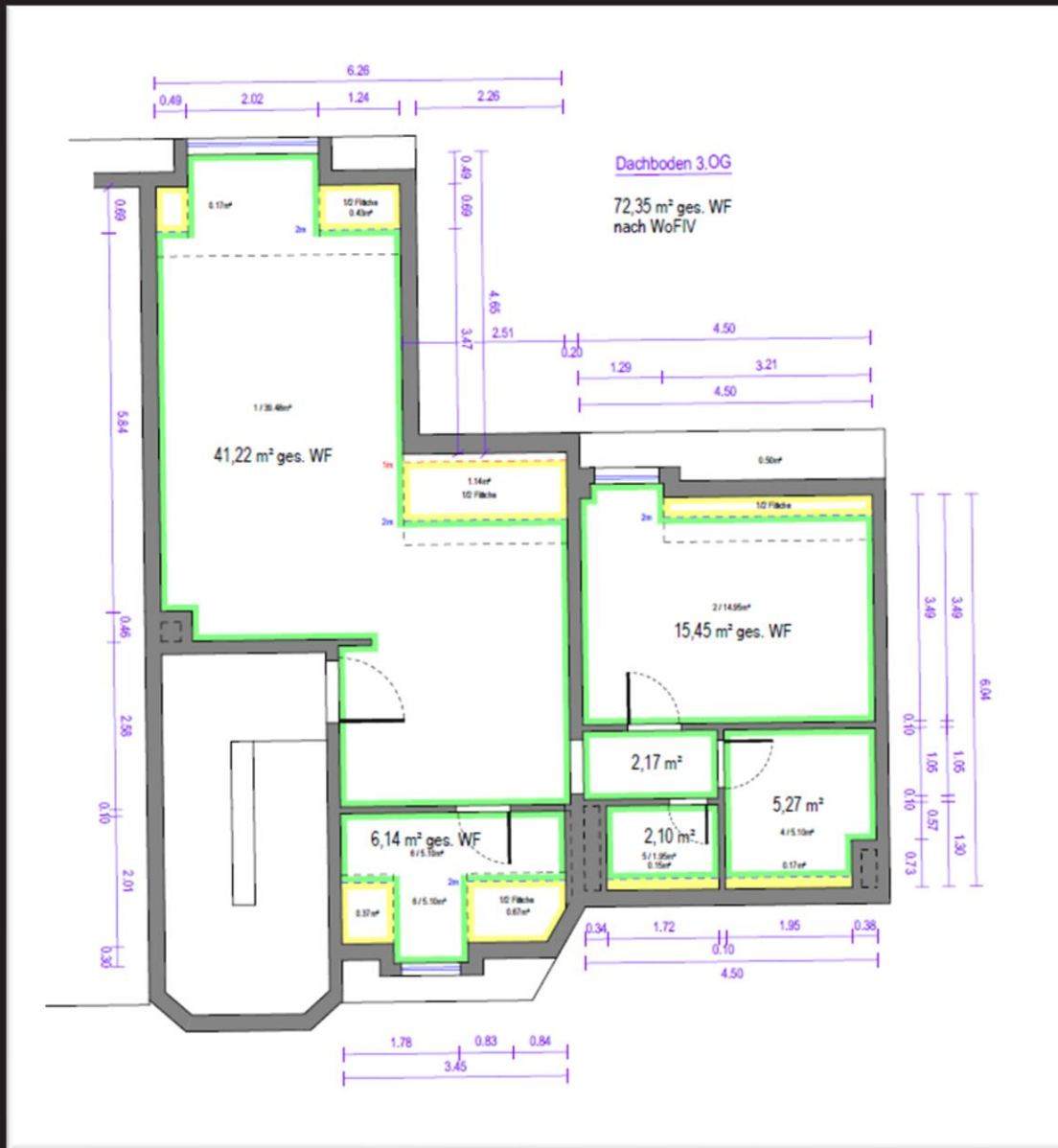
Die Wohnung in der Ajoschstraße 12 liegt im Nürnberger Stadtteil Hummelstein, einem zentralen und gut angebundenen Viertel. Hummelstein befindet sich südlich der Innenstadt und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

Die Innenstadt Nürnbergs ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht den Bewohnern einen schnellen Zugang zu kulturellen Veranstaltungen, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Der nahegelegene Luitpoldhain und der Wöhrder See bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien an.

Der Stadtteil ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Bushaltestellen, die eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in der Stadt und Umgebung ermöglichen. Auch die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen gewährleistet eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

Hummelstein zeichnet sich durch eine Mischung aus gepflegten Altbauten und modernen Wohnanlagen aus. Das Viertel bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer gut entwickelten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar.

# Grundriss

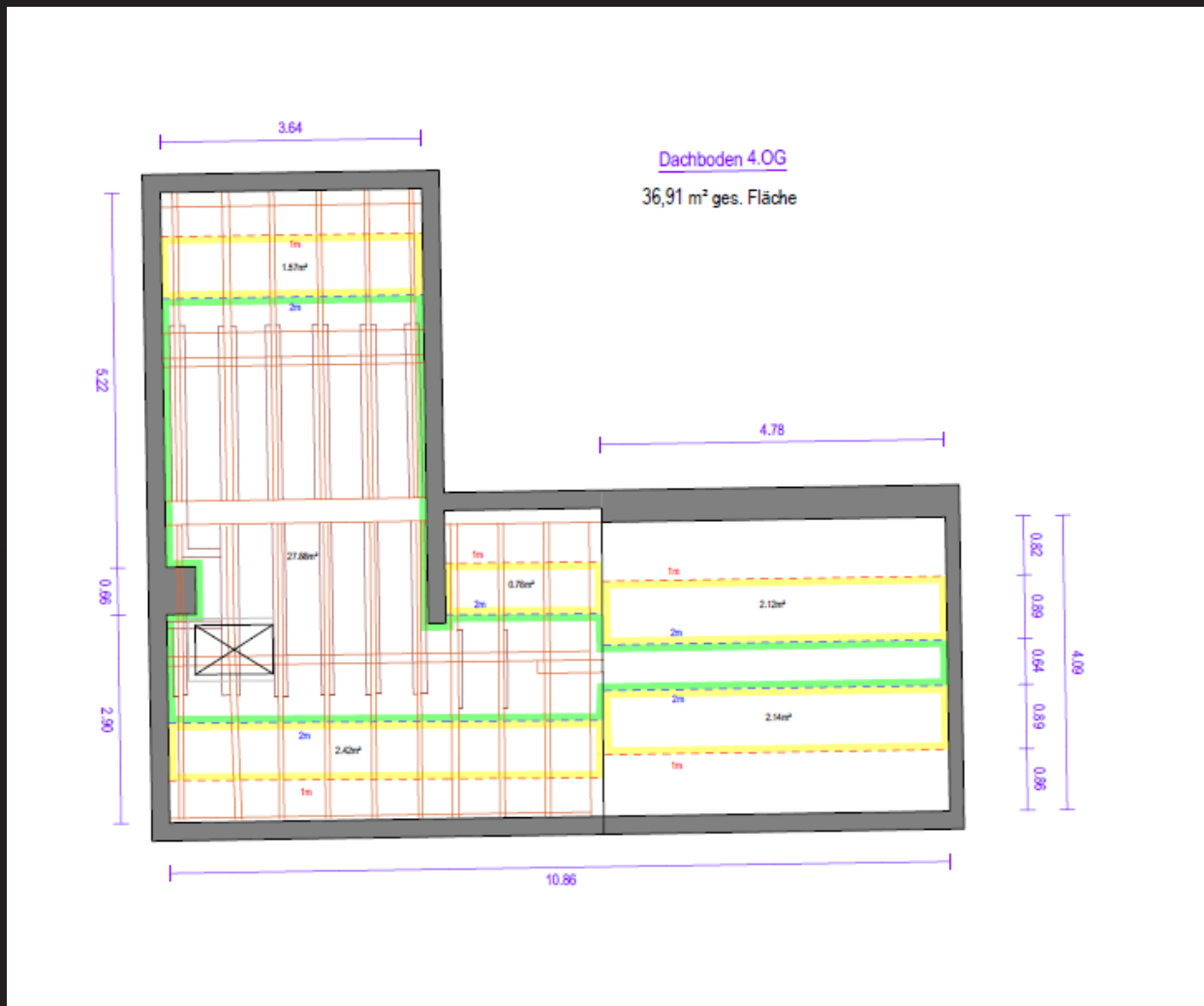


**Gesamte Wohnfläche: 72,55 m<sup>2</sup>**

Flur:	2,17 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	15,45 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	41,22 m <sup>2</sup>
Küche:	6,14 m <sup>2</sup>
Bad WC:	2,10 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,41 m <sup>2</sup>

**Ausbaureserve (DG): ca. 37,00 m<sup>2</sup>**

# Grundriss



Ausbaureserve (DG): ca. 37,00 m<sup>2</sup>





## KONTAKT

Rüstig Immobilien Gruppe

Saarstraße 11

91207 Lauf a. d. Pegnitz

☎ 09123 99033-0

✉ [info@ruestig.de](mailto:info@ruestig.de)

🌐 [www.ruestig.de](http://www.ruestig.de)

