



90489 Nürnberg

Zwischen Altstadt und Wöhrder See – mit Raum für eigene Ideen



245.000 €

Kaufpreis

73,73 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

rb@immonuernberg.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73,73 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Zustand	renovierungsbe
---------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	245.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,90 % (inkl. 19

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.05.2018
gültig bis	06.05.2028
Baujahr (Haus)	1958
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Energieverbrauchskennwert	98.1



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

Laminat ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Drei gut nutzbare Zimmer, ein Balkon nach Südwesten, eine separate Küche mit Platz für eine Essecke und ein praktischer Abstellraum schaffen eine Aufteilung, die heute und auch in Zukunft gut funktioniert. Das dritte Zimmer kann jetzt Homeoffice oder Hobbyraum und später Kinderzimmer sein.

Eine gute Ausgangsbasis, um sich hier von Anfang an ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Weitere Details zur Wohnung:

- alltagstauglicher Grundriss
- separate Küche
- Bad mit Wanne
- Bad und WC getrennt
- Südwest-Balkon mit Markise
- frei werdend (nach Absprache verfügbar)
- Außenjalousien
- Kellerabteil
- Flur mit Abstellraum
- Solarthermie am Dach und neue Gas-Hybridheizung (in 2026)

Die Wohnung wurde über die Jahre gut gepflegt, ist aber nicht mehr zeitgemäß. Genau darin liegt Ihre Chance: Mit neuen Böden, Bad, WC und Elektrik entsteht Schritt für Schritt ein Zuhause, das technisch und gestalterisch wieder in die Gegenwart geholt wird – und die eigene Handschrift trägt.



Beschreibung

Ob zum Einkaufen, in die Altstadt oder zum Sonnetanken in den Stadtpark und an den Wöhrder See – im beliebten Nürnberg-Wöhrd ist alles auf kurzen Wegen fußläufig erreichbar. Genau hier wartet eine gut geschnittene 3- Zimmer-Eigentumswohnung auf Singles oder Paare, die ein neues Zuhause mit Raum für eigene Ideen suchen.

Lage

Der Stadtteil Wöhrd liegt östlich der Altstadt und hat viel zu bieten: Die Nähe zur Innenstadt und viel Grün, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und kulinarische Angebote machen ihn bei Jung und Alt gleichermaßen beliebt. Zum Wöhrder See sind es ca. 10 Gehminuten, in die Altstadt sogar nur 5 Minuten – hier lässt sich der Alltag gut zu Fuß erledigen. Und mit der U-Bahn-Station Rathenauplatz (Linie U2) in der Nähe sind Sie gut angebunden: Zum Hauptbahnhof sind es z. B. nur zwei Stationen; zum Flughafen nur 10 Minuten Fahrtzeit (ohne Umstieg).

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!











