



## 90491 Nürnberg

Stilvolle 4-Zimmer Wohnung mit Südterrasse und Blick auf den Wöhrder See in begehrter Lage!!



**759.000 €**

Kaufpreis

**155,99 m²**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Eugenia Hedwig

Tel.: 0151-68471788

[eugenia.bischel@immo-smile.de](mailto:eugenia.bischel@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Wohnfläche               | 155,99 m² |
| Zimmer                   | 4         |
| Schlafzimmer             | 3         |
| Badezimmer               | 2         |
| Balkone / Terrassen      | 1         |
| Balkon / Terrassenfläche | 35 m²     |
| Stellplätze              | 1         |

### Preise & Kosten

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Kaufpreis           | 759.000 €       |
| Kaltmiete           | 1.725 €         |
| Warmmiete           | 1.960 €         |
| Hausgeld            | 335 €           |
| provisionspflichtig | ✓               |
| Aussen-Courtage     | 3,57%           |
| Courtage-Hinweis    | Provisionsanspr |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 02.01.2018  |
| gültig bis                | 01.01.2028  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 2001        |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 78.2        |

## Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 2001     |
| letzte Modernisierung | 2001     |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| barrierefrei           | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|



## Beschreibung

Diese barrierefreie, exklusive Terrassenwohnung im 3. Obergeschoss vereint stilvolle Eleganz mit zeitgemäß modernem Wohnkomfort. Die Wohnung ist bequem über eine Aufzugsanlage erreichbar, was den Zugang besonders komfortabel macht. Im Jahr 2001 durch die EIWO-BAU AG errichtet, überzeugt das Objekt durch seine attraktive Lage in direkter Nähe zum Wöhrder See und durch eine hochwertige Ausstattung.

Die Wohnung besticht durch eine großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier außergewöhnlich geschnittene Zimmer. Besonders hervorzuheben ist der beeindruckende, weitläufige Wohn-/Essbereich mit rund 72 m<sup>2</sup>, der den zentralen Mittelpunkt der Wohneinheit bildet und viel Raum für gemeinsame Momente und kreative Gestaltung bietet. Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad en Suite, das ein lichtdurchflutetes Badezimmer mit Wanne, eine separate Dusche sowie einen Platz für die Waschmaschine bietet.

Der in allen Räumen verlegte Eichenparkettboden sorgt für eine warme und gemütliche Atmosphäre. Gepflegte 2-fach verglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr sowie ein effizienter Fernwärmeanschluss mit zeitlosen Heizkörpern garantieren ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten. Elektrisch gesteuerte Rollläden unterstreichen den hohen Qualitätsanspruch der Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist die rund 35 m<sup>2</sup> große Südterrasse, die einen herrlichen Blick auf den Wöhrder See bietet. Sie ist bequem vom Essbereich oder auch vom Wohnzimmer aus zugänglich und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Hier kann man entspannte Momente genießen und die schöne Aussicht in vollen Zügen erleben.

Ein praktischer Tiefgaragenstellplatz, welcher zusätzlich zum Kaufpreis für 25.000 EUR zu erwerben ist, komplettiert das stimmige Gesamtangebot. Ein zusätzlicher Kellerraum bietet praktischen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

Seit März 2018 ist die Wohnung zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.725 EUR (Warmmiete ca. 1.960 EUR). Dank des modernen Fernwärmeanschlusses profitiert man von einer nachhaltigen und energieeffizienten Heizlösung, die den aktuellen Umwelt- und Energietrend widerspiegelt. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 335,00 EUR – exklusive Heizkosten – und die solide wirtschaftliche Rücklage der Wohnanlage unterstreicht die stabile finanzielle Basis des Objekts.

Insgesamt bietet die Wohnung ein einzigartiges Wohnerlebnis in idyllischer Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil St.-Jobst in Nürnberg, einer lebendigen und familienfreundlichen Gegend, die durch ihre ruhige Atmosphäre und gute Infrastruktur besticht. Die Lage bietet eine optimale Balance zwischen urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie medizinische Einrichtungen und Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen sowie die Hochschule für Musik und die Technische Hochschule Nürnberg.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist die Haltestelle Wöhrder Wiese, die mit den Linien U2 und U3 bedient wird und eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof bietet. Zusätzlich verkehren die Buslinien 36 und



94 regelmäßig im Stadtgebiet und ergänzen das öffentliche Nahverkehrsnetz. Die Straßenbahnlinien 5 im Süden und 8 im Norden sorgen für eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und die wichtigsten Verkehrsachsen.

Die Nähe zum Wöhrder See macht die Lage besonders attraktiv für Freizeit und Erholung. Das im letzten Sommer neu gestaltete Seeufer lädt zu Spaziergängen, Jogging, Radfahren und Wassersport ein. Zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Die Anbindung an die Autobahnen A3 und A9 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht.



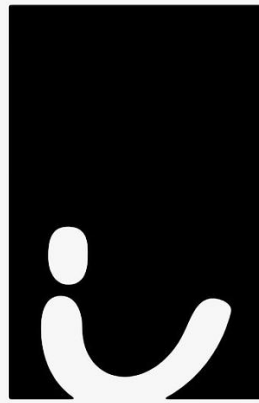








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



**IMMOsmile**

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN