



90402 Nürnberg

Ruhig und ganz oben an der Wöhrder Wiese wohnen
mit Erbbaurecht



214.000 €

Kaufpreis

67,47 m²

Wohnfläche

6 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH &
Co. KG**

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,47 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	214.000 €
Hausgeld	224,33 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.08.2029
Baujahr (Haus)	1958
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	78.40



Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

unterkellert

unterkellert nein

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Breitbandzugang

Technik VDSL

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung dieser 2-Zimmerwohnung verbindet wohnlichen Komfort mit praktischen Details. Ein Aufzug sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung im obersten Stockwerk.

Im Wohnzimmer liegt pflegeleichtes Klickvinyl, während die Küche vor nicht allzu langer Zeit einen Laminatboden erhielt. Flur und Schlafzimmer sind mit Holzparkett ausgestattet. Kunststofffenster mit Doppelverglasung ergänzen die Ausstattung.

Das Badezimmer und das separate WC wurden bereits modernisiert. Der Gas-Etagen-Boiler wurde im August 2023 neu eingebaut.

Die Einbauküche bietet sehr gut erhaltene Markengeräte sowie die Möglichkeit, eine Waschmaschine zu integrieren. Alternativ steht ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum im Haus zur Verfügung.

Der große Balkon mit zwei Markisen, die separat herausgerollt werden können, verfügt über eine schöne, unverbaubare Aussicht ins Grüne und lädt zum Verweilen und Sonnenbaden ein.

Auch befindet sich vor der Küche im Flur ein praktischer, geräumiger Aufbewahrungsraum.

Besonders praktisch ist der ebenerdig zugängliche Kellerbereich: Hier befinden sich das zur Wohnung gehörende Kellerabteil mit Licht und Strom sowie der Fahrradraum. So lassen sich Fahrräder und andere Gegenstände bequem unterbringen, ohne sie über Treppen tragen zu müssen. Auch der gemeinschaftliche Waschmaschinenraum ist ebenerdig erreichbar.

Nach einmaliger Beantragung eines Anwohner-Parkausweises besteht zudem die Möglichkeit, einen Stellplatz auf dem Grundstück der Anlage zu nutzen. Die Stellplätze sind nicht fest vergeben.

Maße der 2-Zimmerwohnung:

Wohnzimmer: 5.09 m x 4,35 m = 22,14 m²

Schlafzimmer: 5.06 m x 3,45 m = 17,60 m²

Balkon (25 %): 1,27 m x 7,64 m = 9,71 m² : 4 = 2,43 m²

Küche: 5.09 m x 2,32 m = 11,81 m²



Flur zur Küche: 1,26 m x 3,51 m = 4,42 m²
Flur zum Schlafz.: 1,83 m x 1,19 m = 2,18 m²
WC: 1,87 m x 0,78 m = 1,45 m²
Badezimmer: 1,85 m x 1,74 m = 3,21 m²
Aufbewahrung: 2,16 m x 1,03 m = 2,23 m²



Beschreibung

Ganz oben und ruhig an der Wöhrder Wiese wohnen. Diese lichtdurchflutete 2-Zimmerwohnung mit ca. 67,4 m² Wohnfläche verbindet eine attraktive Lage mit dem Komfort eines Aufzugs. Im obersten Stockwerk einer sehr gepflegten Wohnanlage gelegen, bietet sie ein angenehmes Zuhause mit kurzen Wegen ins Grüne und einen großen Balkon zum Sonnen. Es handelt sich hier um eine Immobilie auf Erbbaugrund. Der Erbbauvertrag läuft bis Ende 2077. Der jährliche Erbbauzins beträgt ca. 913,15 €. Das Hausgeld mit Erbbauzins beträgt vierteljährlich 673 Euro, also umgerechnet ca. 224,33 Euro monatlich.

Hier geht es zum virtuellen Rundgang:
<https://tour.giraffe360.com/2cc3ae79a1cb47d69d2094aff253687a>

Im Wohnzimmer wurde Vinylboden verlegt, die Küche erhielt vor nicht zu langer Zeit einen Laminatboden. Auch das Badezimmer und das separate WC wurden erneuert. Der Gas-Boiler wurde im August 2023 neu eingebaut. Im Eingangsflur wurde auch die Decke abgehängt und mit Spotlichtern ausgestattet.

Im Flur und im Schlafzimmer sorgt Parkett für eine wohnliche Atmosphäre. Durch Abschleifen und eine anschließende Oberflächenbehandlung lässt sich seine natürliche Schönheit wieder hervorheben. Kunststofffenster mit Doppelverglasung ergänzen die Ausstattung.

Die Einbauküche verfügt über sehr gut erhaltene Markengeräte und bietet zusätzlich die Möglichkeit, eine Waschmaschine zu integrieren.

Praktischen Stauraum schafft das zugehörige, ebenerdig zugängliche Kellerabteil mit Licht und Strom. Auch der Fahrradraum und der gemeinschaftliche Waschmaschinenraum sind ebenerdig im Haus untergebracht. Ein Hausmeister kümmert sich um die Wohnanlage und trägt zu ihrem gepflegten Erscheinungsbild bei.

Nach einmaliger Beantragung eines Anwohner-Parkausweises besteht die Möglichkeit, sein Auto auf einem Stellplatz auf dem Grundstück der Anlage abzustellen.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die die Nähe zur Wöhrder Wiese und das Wohnen im obersten Stockwerk mit Aufzug schätzen.

Lage

Die Wohnung verbindet stadtnahes Wohnen mit der Nähe zur Wöhrder Wiese. Die weitläufigen Grünflächen entlang der Pegnitz laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einer entspannten Auszeit im Freien ein. Ob eine morgendliche Joggingrunde oder ein gemütlicher Spaziergang nach Feierabend – hier lässt sich Erholung unkompliziert in den Alltag integrieren.

Auch der angrenzende Wöhrder See bietet vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit am Wasser zu genießen. Die Wege entlang des Ufers machen die Umgebung besonders attraktiv für Spaziergänger und Radfahrer.

Ein weiterer Pluspunkt ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die nahegelegene U-Bahn-Station Wöhrder Wiese mit den Linien U2 und U3 erreichen Sie den Nürnberger Hauptbahnhof bereits nach einer Station oder zu Fuß in 12 Minuten. Die U2 bietet zudem eine direkte Verbindung zum Flughafen. Ergänzende Bus- und Straßenbahnangebote im Umfeld ermöglichen eine flexible Mobilität im Alltag.

Gleichzeitig liegt die Nürnberger Altstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen



Angeboten und kulturellen Sehenswürdigkeiten nahe. So verbindet dieser Standort die Vorzüge des Stadtlebens mit einem grünen Umfeld und einer komfortablen Verkehrsanbindung.

Sonstige Angaben

Die Wohnung wird im Wohnungserbbaurecht verkauft. Mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss rechts ist ein Anteil am Erbbaurecht verbunden. Das Grundstück selbst verbleibt im Eigentum der Grundstückseigentümer.

Laut Kaufvertrag beträgt die Laufzeit des Erbbaurechts 120 Jahre ab dem 01.01.1958. Daraus ergibt sich ein Laufzeitende zum 31.12.2077 bei einem jährlichen Erbbauzinse von ca. 913,15 Euro. Die verbleibende Laufzeit beträgt somit rund 51 Jahre, Stand September 2026.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Fordern Sie das Exposé an, bestätigen Sie bitte die rechtlichen Hinweise und wir nehmen zeitnah Kontakt mit Ihnen auf.

























