



90491 Nürnberg

Nähe Wöhrder See! Freies Stadthaus auf 3 Etagen, 2 Bäder, Südterrasse, Gartenanteil + Garage!



679.000 €

Kaufpreis

116 m²

Wohnfläche

63 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116 m ²
Nutzfläche	63 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	2008
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	679.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.02.2025
gültig bis	16.02.2035
Baujahr (Haus)	2008
Energieverbrauchskennwert	32
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Eingangsdielen und Wohn-/Essbereich mit Küche, einheitliche Granitfliesen
- Erdgeschoss mit Fußbodenheizung
- Obergeschoss Heizkörper
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
- hell ausgestattetes Duschbad mit WC Erdgeschoss
- helle, geschlossene Holztreppe
- Schlafzimmer und Flur mit Vinylboden (anthrazit), 2022 erneuert
- Flur mit Fenster
- begehbare, schreinergefertigte Ankleide mit Teppichboden und Fenster
- Kinderzimmer mit großem Doppelfenster und Teppichboden
- zeitloses, helles Bad mit Fußbodenerwärmung, Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- Split-Klimaanlage (Mitsubishi mit Innengeräten im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer)
- DSL-Anschluss, Glasfaseranschluss liegt in der Straße
- Satellitenanlage



Beschreibung

Die ansprechende Wohnanlage mit insgesamt 14 Parteien wurde 2008 erstellt. Die außergewöhnliche Eigentumswohnung im Stil eines Stadthauses mit eigenem Eingang, Südterrasse und Gartenanteil erstreckt sich über drei Etagen (Unter-, Erd- und Obergeschoss). In unmittelbarer Nähe zur Haustür befindet sich die Garage (Sektionaltor), die im Kaufpreis enthalten ist.

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss umfasst rund 116 m² (inklusive hälftiger Terrasse). Das gute Platzangebot wird durch die 26 m² große Fläche im Untergeschoss auf rund 142 m² Fläche erweitert.

Offiziell zählt diese Fläche nicht zur Wohnfläche, kann aber gut zu Wohnzwecken genutzt werden. In den beiden Zimmern (je ca. 13 m²) sorgen Lichtgräben mit großen Fenstern, Heizkörper und die Ausstattung für eine wohnliche Atmosphäre. Das Untergeschoss ist mit Wohnraumtüren ausgestattet, der Flur und die beiden Räume sind mit Teppichböden versehen.

Die geräumige Eingangsdielen mit Abstellraum bietet mit ihrer komfortablen Breite einen angenehmen Empfang. Der sonnige Wohn-/Essbereich mit offener Küche und bodentiefer Fensterfront zur Terrasse und zum Garten ist zeitgemäß und großzügig (ca. 45 m²) gestaltet. Im Küchenbereich befinden sich zwei gegenüberliegende Fenster. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Die Böden im Erdgeschoss sind einheitlich mit hochwertigen Granitfliesen (Fußbodenheizung) belegt. Zudem steht im Erdgeschoss ein Duschbad mit WC zur Verfügung.

Vom Wohnbereich aus sind Südterrasse und Garten begehbar. Die Terrasse ist mit einer Pergola versehen, an der sich Markisen für den Sonnen- und Sichtschutz befinden. Der Garten ist zusätzlich über einen Weg, der neben dem Haus verläuft, erreichbar. Wasser- und Stromanschluss sind vorhanden.

Eine helle, geschlossene Holztreppe verbindet die drei Geschosse.

Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit schreinergefertigtem Ankleidebereich, ein Kinder- bzw. Gästezimmer und das gut ausgestattete Bad mit Fußbodenheizung, ebenerdiger Dusche und Badewanne. Im ursprünglichen Plan waren für den zusammengelegten Schlaf- und Ankleidebereich zwei Zimmer vorgesehen.

Im Untergeschoss stehen zudem der Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken (hier befindet sich auch die Übergabestation der Fernwärmeheizung) und ein größerer Kellerraum, der als Werkstatt o.ä. genutzt werden kann zur Verfügung.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Fahrradhaus zur Verfügung.

Lage

Eine nahezu perfekte Infrastruktur in Naturnähe bietet diese urbane Lage im östlichen Stadtgebiet. Der Wöhrder See mit dem Rad- und Fußweg, der entlang des Sees und Pegnitzgrundes bis zur Innenstadt führt, liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Eine optimale Verkehrsanbindung (öffentlich und für Pkw), vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, attraktive Lokale und vieles mehr gehören zu den Vorzügen. Die Straßenbahnhaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt, der Flughafen ist in ca. 15 Minuten mit Bus und U-Bahn erreichbar, zur Autobahnananschlussstelle der A3 sind es nur wenige Fahrminuten.

Die Wohnanlage liegt im Stadtteil St. Jobst, in verkehrsberuhigter Lage an einer Sackgasse.

Sonstige Angaben



Die monatliche Wohngeldvorauszahlung (u.a. für Allgemeinstrom, Winterdienst, Versicherungen, Müll) beträgt derzeit 105,-- €. Die Heizkosten sind nicht enthalten, diese werden separat abgerechnet.















































