



90489 Nürnberg

Urbane, leerstehende 5-Zimmer-Wohnung zur Renovierung



390.000 €

Kaufpreis

126 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.08.2028
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	174,60

Preise & Kosten

Kaufpreis	390.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Courtage-Hinweis	aus dem

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1961
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

3-Zimmer-Wohnung:

Küche wurde vergrößert durch Hinzunahme des ehemaligen Abstellraums,
Einbau Vaillant Gastherme 2022

Bad aus den 80ern, renovierungsbedürftig

Balkon liegt Richtung Westen, Blick zur Grünanlage mit altem Baumbestand

Fenster: ein Fenster von 1995, alle übrigen aus dem Baujahr

Türen: aus dem Baujahr

Heizkörper von ca. 1980

Teppich/ PVC Bodenbelag in den Räumen

Abgehängte Decken (1980)

Derzeit ist ein Durchbruch zur benachbarten Wohnung vorhanden

Dachbodenabteil

Kellerabteil mit Fenster

2-Zimmer-Wohnung:

Badezimmer aus Baujahr mit Vaillant-Durchlauferhitzer von 1997

Küche mit Steinfliesen von 1961, Fliesenspiegel, renovierungsbedürftig

Wohnzimmer mit Gaseinzelofen, funktionstüchtig

Abstellraum und Garderobe

Holzfenster aus dem Baujahr

Türen mit Folienüberzug, Holzoptik, 1980

Abgehängte Decken (1980)

Wandverkleidung mit Holzoptik, 1980

Teppichbodenbelag in Wohnzimmer und Schlafzimmer

Balkon nach Westen, gefliest

Dachbodenabteil

Kellerabteil

Aufzug

Große, parkähnliche Grünanlage mit altem Baumbestand

Briefkastenanlage von Rückseite des Gebäudes für Postboten zu erreichen



Beschreibung

Die leerstehende 5-Zimmer Wohnung im beliebten Nürnberger Stadtteil Gärten bei Wöhrd ist in der verkehrsberuhigten Bauvereinstraße mit durchgängig Zone 30 gelegen.

Die Wohnung im 4. Stock ist bequem mit einem Aufzug zu erreichen. Das Ensemble hat insgesamt 56 Wohneinheiten und 6 Stockwerke.

Der Eingang zur Wohnung ist über einen Laubengang, der Richtung Osten gelegen ist. Küchen und Schlafzimmer sind ebenfalls Richtung Osten, die weiteren Räume Richtung Westen, beide Wohnzimmer haben einen Balkon zur rückseitigen, parkähnlichen Grünanlage.

Die Wohnung eignet sich für Menschen, die gern in Stadtnähe leben wollen, aber denen Erholung und Freizeitgestaltung in kurzer Distanz wichtig ist.

Die Wohnanlage ist in einen sehr gepflegten Zustand, es stehen in einiger Zeit Modernisierungsmaßnahmen an. Die Bewohner haben sehr sparsam gewirtschaftet und bisher nachhaltig gehandelt.

Die hohen Rücklagen der Gemeinschaft und die der einzelnen Wohnungen sind ein gutes Polster für zukünftige Investitionen.

Am Wöhrder See ist als Naherholungsgebiet sowohl auf als auch neben dem Wasser für jeden etwas geboten. Die Wöhrder Wiese sorgt als grüne Lunge mit verschiedenen Angeboten (Biergarten, Erfahrungsfeld der Sinne...) für die Anwohner der Gegend.

Die Wohnungen sind leerstehend und eignen sich für Kapitalanleger oder zur Eigennutzung. Sie können nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden, Bäder und Küchen müssen auf den heutigen Stand gebracht werden. Die Heizung in der 2-Zimmer Wohnung müsste erneuert werden.

Menschen, die gerne ihren persönlichen Freiraum haben möchten und doch gemeinsam leben möchten, finden hier ihre ideale gemeinsame Wohnung.

Dadurch, dass zwei Küchen und zwei Bäder vorhanden sind, ist es auch gut möglich, dass eine zu betreuende Person mit ihrer Betreuung einziehen kann.

Für eine Nutzung für Familien wären beide Bäder vorteilhaft, die zweite Küche könnte eventuell in ein anderes Zimmer umgewandelt werden.

Die leerstehenden Wohnungen sind für Paare, Familien oder auch Wohngemeinschaften interessant, zur Eigennutzung oder Kapitalanlage.

Lage

Der Stadtteil Gärten bei Wöhrd liegt im gefragten östlichen Teil der Stadt, fußläufig zur Naherholung an der Wöhrder Wiese und zum Wöhrder See.

Auch die City mit ihrer mittelalterlich geprägten Altstadt ist in 20 Gehminuten erreicht.

Die Fahrt dorthin dauert mit dem Fahrrad 7 Minuten, zum Hauptbahnhof sind es 11 Minuten mit dem Rad.

Der Hauptbahnhof ist auch in einer Viertelstunde mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln bequem zu erreichen.

Die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich am Stresemannplatz, auch die U-Bahnhaltestelle "Rathenauplatz" ist zu Fuß schnell erreicht. Mit der Buslinie 36 erreicht man die S-Bahn-Station Dürrenhof.

Mehrere Supermärkte, Bio-Supermarkt, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke, Arztpraxen, ein Optiker, zwei Bäckereien und zahlreiche Restaurants sind in unmittelbarer Nähe.



Die Technische Hochschule ist in 10 Minuten fußläufig zu erreichen, die FAU mit dem Fahrrad in 8 Minuten und die Hochschule für Musik mit dem Fahrrad in 3 Minuten.

Über die Bundesstraße 14 erreicht man innerhalb weniger Minuten die Autobahnen A3, A9 und A6, trotzdem ist die Lage als absolut urban zu bezeichnen.

Sonstige Angaben

Ruhige, urban gelegene Wohnung mit bester Anbindung zur Innenstadt und den Autobahnen, in einer sehr gepflegten Anlage mit altem Baumbestand. Für Freizeit, Erholung und Entspannung ist in nächster Nähe der Wöhrder See und die Wöhrder Wiese gelegen. Geeignet als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung, z.B. Familien oder Paare, ebenso Wohngemeinschaften. Für anstehende Modernisierungsmaßnahmen gibt es hohe Rücklagen.



















