## 90489 Nürnberg

# Exklusiv sanierte Altbau-Wohnung mit Terrasse und Garten in bester Lage nahe dem Wöhrder See

**525.000 €**
Kaufpreis

**103 m²**
Wohnfläche

**3**
Zimmer

DR. SCHAEFER IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien**
Andrea Henrici
Tel.: +49 911 92998-0
henrici@dr-schaefer-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 103 m² |
| Zimmer | 3 |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 28.06.2034 |
| Baujahr (Haus) | 1912 |
| Endenergiebedarf | 159,60 |
| Wertklasse | E |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 525.000 € |
| Heizkosten enthalten | ✕ |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. der |
| Courtage-Hinweis | aus dem |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | frei ab Sommer |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1912 |
| Zustand | vollsaniert |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Gäste-WC | ✓ |

### Bodenbelag

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

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |
| Pissoir | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Küche mit Küchenzeile
- Boden: Eichenparkett mit Fischgrätmuster, Fußbodenheizung (2017) im Wohn-/Esszimmer mit Küche, im Schlaf- und Arbeits-/Kinderzimmer
Bad, WC und Flur gefliest
- neues Bad (2017) mit Tageslicht, Badewanne und ebenerdiger Dusche
- Separates Gäste WC
- Holz-Isolierglasfenster (2017)
- Öl-Zentral-Heizung (2023)
- Terrasse

## Beschreibung

Die aufwändig generalsanierte Wohnung (2017) im Erdgeschoss eines in massiver Bauweise im Jahr 1912 erstellten Gebäudes besticht durch ihre helle und großzügige Wohnatmosphäre. Durch den Flur betritt man das großzügige Wohn - und Esszimmer mit Küchenzeile mit Küchenblock und einem Zugang zur kleinen Speisekammer. Das Wohnzimmer ist Richtung Garten und Terrasse gelegen und besitzt große Fenster und Türen, die an den Stil des Hauses angepasst sind. Das Schlafzimmer geht Richtung Straße, ebenso das Arbeits- oder Kinderzimmer. Die Wohnung liegt im Hochparterre von der Straßenseite aus gesehen.
Auffallend ist die architektonische Besonderheit der Fensterform, die auch im Innenbereich bei der Renovierung aufgegriffen wurde. Das Bad mit Tageslicht und das separate WC bieten Komfort. Hervorzuheben ist die exquisite Ausstattung, der Bodenbelag ist durchgehend Eichenparkett mit Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen.
Die gepflasterte große Terrasse, anschließend an das Wohnzimmer, lädt zum gemeinsamen Essen, Gärtnern und Spielen ein.
Die unmittelbare Nähe zum Wöhrder See mit seinen Angeboten zur Freizeitgestaltung und Naherholung sowie die ruhige, zentrale und bestens angebundene Lage sind das besondere Merkmal dieser Wohnung.
Die Wohnung ist für Paare oder Familien bestens geeignet.

## Lage

Die Voigtländer Straße ist eine kleine Stichstraße beim Wöhrder See, mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß im Umkreis von 10 Minuten Richtung Sulzbacher Straße, bzw. mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten. Sowohl Bus (Linie 36) als auch Tram (Linie 8) sind in nächster Nähe.
Über die Sulzbacher Straße ist man in 1,3 km mit dem Auto bei der nächstgelegenen Autobahnauffahrt.
Für Naherholung ist die Lage ideal: Wöhrder See mit Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie, Wöhrder Wiese als grüne Lunge und der Pegnitzgrund Richtung Mögeldorf bieten Abwechslung. Bildungseinrichtungen wie Grundschule, Universität (Ohm-Hochschule) und Musikhochschule liegen in der Nachbarschaft.
Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Angeboten ist gut zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Die geschmackvolle und an den Stil des Hauses mit Baujahr 1912 angepasste renovierte Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse und Garten bietet für Paare oder Familien ein ideales Zuhause in einer ruhigen und dennoch urbanen Wohnlage. Die Ausstattung ist modern und exquisit. Die Lage in der Nähe des Wöhrder Sees ist in Anbetracht der Großstadt Nürnberg naturnah und erholsam. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind hervorragend.

Schlafen
Arbeiten
Bad
WC
Flur
Speis.
Küche
Wohnen/Essen
Terrasse