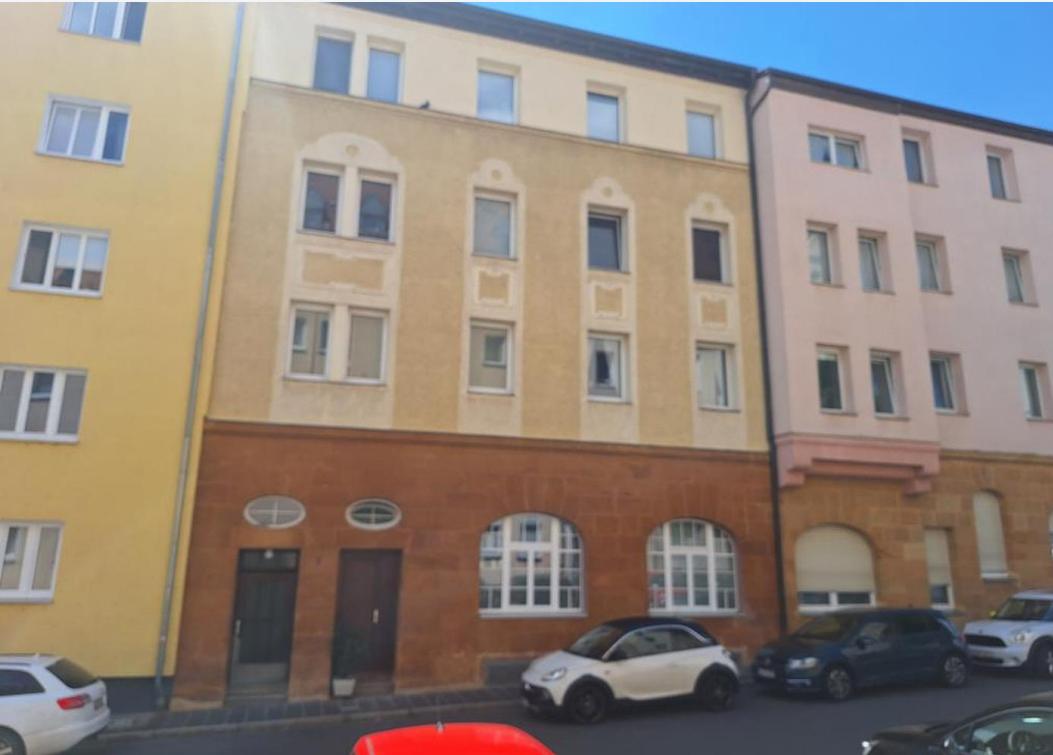




## 90489 Nürnberg

# Helle 4-Zimmer Altbau-Wohnung nahe dem Wöhrder See



**310.000 €**

Kaufpreis

**94 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien**

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

[henrici@dr-schaefer-immobilien.de](mailto:henrici@dr-schaefer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1912
Wertklasse	E
Endenergiebedarf	159,60

### Zustand

Baujahr	1912
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	310.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Courtage-Hinweis	aus dem

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

---

### Bad

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

- Küche: ohne Einbauküche
- Boden: Teils Parkett, Laminat, PVC
- Bad mit Badewanne, Tageslicht
- Kunststoffisoliertglasfenster (1990)
- Öl-Zentral-Heizung (2023)
- Dach: 2022 neu mit Zwischensparrendämmung



## Beschreibung

Die im dritten Stock des in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses von 1912 gelegene Wohnung hat das Potenzial zu einem Schmuckstück mit Wohlgefühlcharakter. Das große, helle Wohnzimmer mit Laminatfußboden hat eine Durchgangstür zum nächsten Zimmer, das mit Parkettboden ausgelegt ist. Im Anschluss gibt es noch ein kleines Arbeitszimmer. Das Schlafzimmer mit Blick ins Grüne liegt Richtung Innenhof und bietet viel Platz. Die bautechnisch schmale Küche kann mit Geschick in einen Familientreffpunkt verwandelt werden. Das Bad ist zweckmäßig ausgestattet, mit Badewanne und Tageslicht.

Die Option, das darübergelegene Dachgeschoß zur Wohnung dazu zu erwerben, ist vorhanden. Eine zukünftige Maisonnette Wohnung mit viel Platz für eine Familie verfügt über ein außergewöhnliches Raumangebot.

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 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 helle Wohnung im dritten Obergeschoss eines in massiver Bauweise errichteten Hauses von 1912 bietet sowohl Privatkäufern als auch Kapitalanlegern hervorragende Perspektiven. Sie befindet sich in einer begehrten Lage und ist aufgrund ihrer flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (Option der Hinzunahme des Dachbodens) besonders interessant.

Für Privatnutzer bietet sich die Möglichkeit, die Wohnung individuell nach eigenen Wünschen zu gestalten – ideal für all jene, die ihr neues Zuhause nach ihren Vorstellungen anpassen möchten. Für Kapitalanleger stellt die Wohnung ebenfalls eine attraktive Option dar: Sie kann im aktuellen Zustand vermietet werden.

Dank der guten Lage profitieren Sie hier von einer starken Nachfrage auf dem Mietmarkt und sichern sich eine wertstabile Investition.













