



90489 Nürnberg

Tolle, ruhig gelegene und leerstehende 3-Zimmer-Wohnung



225.000 €

Kaufpreis

72,7 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72,7 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
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

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
Aufzug aus dem Baujahr
Große, parkähnliche Grünanlage mit altem Baumbestand
Briefkastenanlage von Rückseite des Gebäudes für Postboten zu erreichen



Beschreibung

Urbane, ruhig gelegene 3-Zimmer Wohnung in bester Lage im Stadtteil Gärten bei Wöhrd. Die Wohnung liegt im 4. Stock eines 6-stöckigen Ensembles mit 56 Wohnungen. Man betritt sie über einen Laubengang, der Richtung Osten gelegen ist.

Das Schlafzimmer ist Richtung Osten, das Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer sind Richtung Westen ausgerichtet. Das Wohnzimmer hat eine Loggia mit Fliesenboden zur parkähnlichen, rückseitigen Grünanlage.

Die Küche ist durch Hinzunahme eines ehemaligen Abstellraumes vergrößert und liegt Richtung Laubengang. In der Küche wurden die Fliesen und der Fliesenspiegel erneuert.

Die Vaillant Gastherme in der Küche ist von 2022, die Heizkörper in der Wohnung von ca. 1980. Die Fenster sind teilweise aus dem Baujahr.

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 Wohnung ist leerstehend und eignet sich für Kapitalanleger oder zur Eigennutzung. Sie wird nach eigenen Vorstellungen zu gestalten sein, Bad und Küche müssen auf den heutigen Stand gebracht werden.

Derzeit ist ein Durchbruch zur benachbarten Wohnung vorhanden, dieser ist ohne Schwierigkeiten rückgängig zu machen.

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 3-Zimmer Wohnung mit guter Raumaufteilung und Balkon Richtung Westen in bester Lage mit renovierungsbedürftigem Bad und Küche. Ideal für Kapitalanleger und Privatnutzer.















Wohnung C33

