



90489 Nürnberg

Rohdachboden zum Selbstausbau nahe Uni und Wöhrder See!



54.700 €

Kaufpreis

40 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	40 m ²
Zimmer	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1954
----------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	54.700 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Zustand

Baujahr	1954
---------	------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Der Rohdachboden im fünften Obergeschoss des gepflegten Neunparteienhaus bietet Ihnen die spannende Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Auf etwa 35-40 m² Fläche können Sie nach Ihren Wünschen neuen Wohnraum schaffen. Aktuell werden die Gasetagenheizungen entfernt und durch einen modernen Fernwärmeanschluss ersetzt, sodass das gesamte Gebäude zukunftssicher und zentral beheizt wird – ein Vorteil, von dem auch die neue Einheit im Dach profitieren wird. Eine Garage im Innenhof kann auf Wunsch für 25.000,- EUR erworben werden.

Die Zustimmung der Eigentümer zum Ausbau des Dachbodens liegt bereits vor und wurde in der Teilungserklärung des Hauses festgehalten. Eine Baugenehmigung liegt noch nicht vor.



Lage

Das gepflegte Anwesen liegt eingebettet im beliebten Nürnberger Stadtteil "Gärten bei Wöhrd", unmittelbar östlich der malerischen Altstadt. Dieser Stadtteil besticht durch seine lebendige Atmosphäre und die Vielzahl an Annehmlichkeiten in direkter Nähe. Der Wöhrder See, ein beliebtes Naherholungsgebiet, sowie verschiedene U-Bahnhaltestellen und renommierte Universitäten befinden sich nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Das Mehrfamilienhaus selbst liegt in einer ruhigen Seitenstraße, gesäumt von altem Baumbestand, der eine idyllische Kulisse bietet und für eine angenehme Atmosphäre sorgt, fernab vom Verkehrslärm der Hauptstraßen.

Die Infrastruktur in dieser Gegend ist ausgezeichnet: Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés, Arztpraxen und Apotheken, Bäckereien und viele weitere Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Familien ist die Lage ideal, denn neben einem Kindergarten befinden sich Schulen aller Stufen, von der Grundschule bis zum Gymnasium und zur Gesamtschule, in unmittelbarer Nähe. Ein weiterer Vorteil ist die fußläufige Erreichbarkeit der Technischen Hochschule Nürnberg, was die Lage ebenfalls für Studenten besonders interessant macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, was den Zugang zu weiteren Teilen der Stadt und darüber hinaus erleichtert. Diese perfekte Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe macht die Lage zu einem der begehrtesten Orte zum Leben in Nürnberg.

- Innenstadt: 1,4 km
- U-Bahn-Haltestelle Rathenauplatz oder Rennweg: 900 m
- Bushaltestelle Deichslerstraße : 5 Gehminuten
- Nürnberg Hauptbahnhof: 2,2 km
- Nürnberger Ring / Bundesstr.B14: 3 Autominuten
- Kindergarten & Grundschule: 500 m
- Technische Hochschule Nürnberg 900 m / 4 Fahrradminuten
- Bäcker/Café: 5 Gehminuten
- Supermärkte z.B. Edeka, Norma: 400 m
- Spielplatz: 5 Gehminuten
- Wöhrder See: 6 Gehminuten



