



## 90489 Nürnberg

Wohnen mit Ausblick!

Herrliche 3-Zimmer-ETW mit Blick über Nürnberg-Wöhrd!



**230.000 €**

Kaufpreis

**74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 017661949568

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)  
m

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	174.60
Primär-Energieträger	GAS

### Preise & Kosten

Kaufpreis	230.000 €
Hausgeld	178 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Parkett- und Teppichböden
- 5. OG mit Aufzug
- Laubengänge zu den Wohnungen
- herrlicher Ausblick
- Einbauküche vorhanden
- beliebte Lage



## Beschreibung

Gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einer großen Wohnanlage. Die Wohnung hat ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon über den Flur erreichen Sie das Duschbad mit Platz für einen Trockner, die Küche inkl. einer Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten, Waschmaschine und das Schlafzimmer sowie das Kinder/Esszimmer.

Das Wohnzimmer und das Esszimmer sind mit einem Parkettboden ausgestattet, Bad und Flur sind gefliest. In der Küche wurde ein pflegeleichter Kunststoffboden verlegt. Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung. Beheizt wird die Wohnung mit einer neuwertigen Gasetagenheizung inkl. Warmwasseraufbereitung. Diese Wohnung befindet sich am Ende eines Laubengangs im 5. Obergeschoss. Vom Balkon und vom Laubengang aus hat man eine wunderschöne Aussicht über Nürnberg.

## Lage

Wöhrd ist ein Stadtteil in Nürnberg, der östlich der Altstadt liegt. Er ist bekannt für seine Mischung aus historischer Architektur und modernen Entwicklungen. Das Viertel wird vom Fluss Pegnitz durchzogen, was ihm eine malerische Atmosphäre verleiht.

Die Altstadt von Wöhrd zeigt noch Spuren ihrer mittelalterlichen Geschichte, mit engen Gassen und charmanten Fachwerkhäusern. Gleichzeitig gibt es jedoch auch moderne Wohn- und Geschäftsgebäude, die die Entwicklung des Viertels im Laufe der Zeit reflektieren.

Die Uferpromenade entlang der Pegnitz und des Wöhrdersees laden zu Spaziergängen ein und bietet einen schönen Blick auf die Umgebung. Lokale Geschäfte, Cafés und Restaurants prägen das Straßenbild und schaffen eine lebendige, ansprechende Atmosphäre.

Wöhrd ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was es einfach macht, die umliegenden Stadtteile und Sehenswürdigkeiten zu erreichen. Es ist ein vielfältiger Stadtteil, der sowohl historischen Charme als auch moderne Annehmlichkeiten bietet. Selbstverständlich finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs umliegend.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)









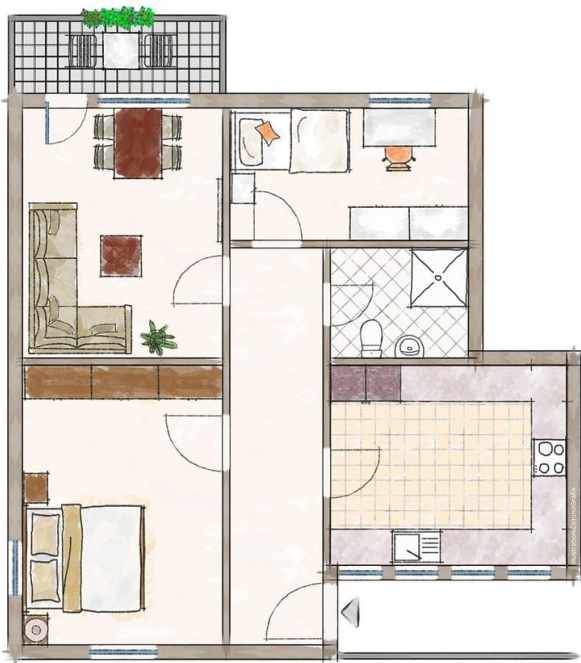
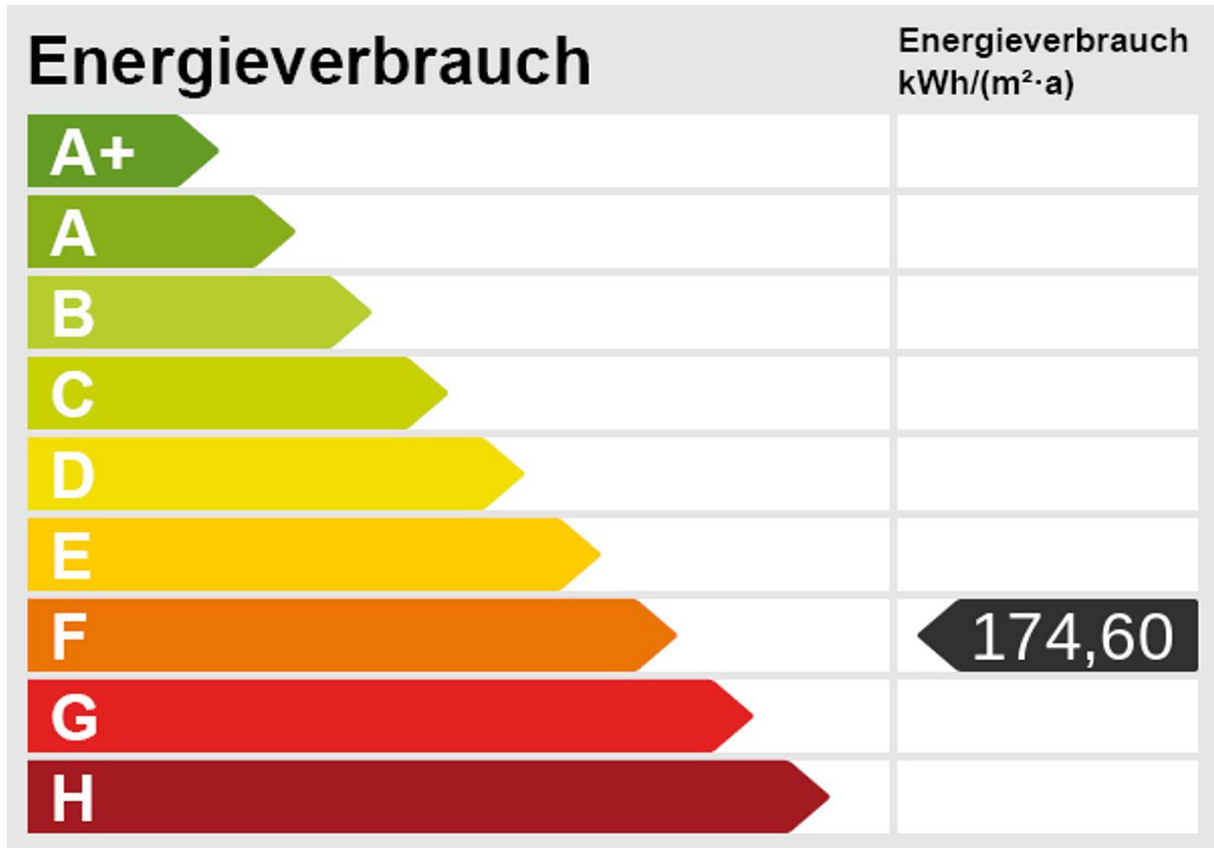












Exposéplan, nicht maßstäblich

