



## 90402 Nürnberg

Wöhrder See! Barrierefrei! Ansprechende 2,5-Zi.-ETW mit 16 m<sup>2</sup> Südbalkon, 2 Bäder + TG!



**520.000 €**

Kaufpreis

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1999
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	09.11.2018
gültig bis	08.02.2028
Baujahr (Haus)	1999
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	92,9
Wertklasse	C



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Diele und Wohn-/Essbereich mit Parkettboden
- Schlafzimmer, Arbeitsbereich und Flur Teppichböden
- Küche gefliest
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Duschbad/WC mit Glasduschabtrennung, WC, Waschbecken und Handtuch-Heizkörper
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- weißer Einbauschränk im Flur
- Balkon mit Markise



## Beschreibung

Die gepflegte kleine Wohnanlage mit nur 8 Parteien wurde 1999 in hochwertiger Bauweise und mit einer komfortablen Ausstattung (Lift, Fußbodenheizung, teils elektrische Jalousien, zwei Bäder) erstellt. Die großzügige Wohnung mit rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. OG. Sie kann barrierefrei per Aufzug oder Treppe erreicht werden und eignet sich daher auch gut als Alterswohnsitz.

Die geräumige Eingangsdiele bietet mit ihrer Größe und dem quadratischen Zuschnitt einen angenehmen Empfang, der direkt zum sonnigen Wohn-/Essbereich führt. Dieser ist durch die bodentiefe Fensterfront und einem seitlichen Fenster optimal belichtet. Zwei Schiebetüren bieten Zugang zur ca. 16 m<sup>2</sup> großen Balkonterrasse mit südlicher Ausrichtung. Von der Diele zweigen zudem das Duschbad, der Abstellraum, die Küche und der Trakt mit Bad, Schlafzimmer und Arbeitsbereich ab.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Beide Bäder sind hell gehalten. Im größeren Bad, das als Hauptbad genutzt wird, befindet sich zudem ein Fenster. Der offene Raum vor dem Schlafzimmer lässt eine vielfältige Nutzung zu. Ein großer, weißer Einbauschränk entlang der Wand bietet optimalen Stauraum. Der gegenüberliegende Bereich mit großem Erker kann gut als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Das Schlafzimmer ist mit zwei Fenstern über Eck versehen und liegt zur ruhigen Seeseite.

Im Keller steht ein abgeschlossener Raum zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz für den 15.000,-- € zusätzlich anfallen.

## Lage

Gefragte Wohnlage am Wöhrder See, nur wenige Kilometer östlich des Zentrums mit optimaler Infrastruktur. Die Straßenbahnhaltstelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die Innenstadt ist auf dem Rad- und Fußweg entlang des Sees und Pegnitzgrundes schnell erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem die Bayer 07-Sportanlage mit Schwimmbad und Tennisanlage. Die Anlage befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße.

## Sonstige Angaben

Das monatliche Wohngeld lag laut Abrechnung 2023 bei 374,-- € inklusive Heizkosten.







































