



90489 Nürnberg

IMMO KUBE! Zentral und Grün mit Balkon: Attraktive 2 Zimmerwohnung in Gärten bei Wöhrd



179.900 €

Kaufpreis

58 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4,23 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	179.900 €
Hausgeld	288,28 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.05.2019
gültig bis	12.05.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	124.8

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort möglich

Zustand

Baujahr	1967
letzte Modernisierung	2024
Zustand	sanierungsbedü



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Kunststoff ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Badezimmer mit Badewanne
Einbauküche
Balkon
Abstellraum
Fahrradkeller
Ölzentralheizung
Kellerabteil
Dachbodenabteil
Gegensprechanlage
2-fach verglaste Kunststoffisofenster, Spezialverglasung Küche (Einbruchssicherung)
teilw. Außenrolläden



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544

oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Willkommen in dieser gut geschnittenen 2 Zimmerwohnung in einem 1967 erbauten Mehrfamilienhaus mit 15 Einheiten. Sie erreichen die Wohnung über einen Laubengang und treten zunächst in den zentralen Flur, der nahezu alle Räume miteinander verbindet. Hier ist ausreichend Platz für eine Garderobe vorhanden.

Direkt auf der rechten Seite befindet sich die Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Folgen Sie dem Flur geradeaus, gelangen Sie in das helle Wohnzimmer. Eine große Fensterfront und die Balkontür lassen viel Tageslicht in den Raum und sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den Balkon. Durch den davorstehenden Baum ist dieser angenehm abgeschirmt und nahezu nicht einsehbar. Hier lässt sich der Feierabend entspannt im Freien genießen. Das Wohnzimmer dient zugleich als Durchgang zum angrenzenden Schlafzimmer, wodurch Wohn- und Schlafbereich klar voneinander getrennt bleiben.

Zurück im Flur befinden sich auf der linken Seite ein praktischer Abstellraum sowie das innenliegende Badezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne und einer Lüftungsanlage ausgestattet.

Die Wohnung bietet mit ihrer kompakten Aufteilung, der bereits vorhandenen Einbauküche, dem geschützten Balkon und zusätzlichem Stauraum ein unkompliziertes Zuhause für Studierende, Singles oder Paare.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2025 Badezimmeramaturen

2025 Küchenamaturen

2008 Parkett

1993 Einbauküche

1993 Ölzentralheizung

1986 2-fach verglaste Kunststoffisofenster

Highlight

Das absolute Highlight ist der angenehm geschützte Balkon, der durch den vorgelagerten Baum nahezu nicht einsehbar ist. Hier genießen Sie mitten in der Stadt einen privaten Rückzugsort im Grünen.

Fazit

Sie erwerben eine helle 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche, geschütztem Balkon und praktischem Abstellraum in der innenstadtnahen Lage Gärten bei Wöhrd. Die Nähe zu Hochschulen, Grünanlagen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht sie besonders attraktiv für



Studierende, Kapitalanleger und Paare.

Lage

Mikrolage

Das Objekt befindet sich in Gärten bei Wöhrd, einer gewachsenen und innenstadtnahen Wohnlage östlich der Nürnberger Altstadt. Einen besonderen Freizeitwert bieten der Cramer-Klett-Park, der Stadtpark mit Neptunbrunnen sowie die Wöhrder Wiese und der Wöhrder See. Spazier- und Radwege, Liegewiesen, Sandstrand und die zum Baden freigegebene Norikusbucht schaffen viel Raum für Erholung und Sport. Für Familien ist zudem das jährlich auf der Wöhrder Wiese stattfindende „Erfahrungsfeld zur Entfaltung der Sinne“ ein beliebtes Ziel.

Das Bildungsangebot reicht von der Bartholomäusschule über das traditionsreiche Melanchthon-Gymnasium bis zu den Maria-Ward-Schulen mit Grundschule, Realschule und Gymnasium. Hinzu kommen die Städtische Wirtschaftsschule und die Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm. Der Vorstadtverein Nürnberg-Wöhrd von 1877 e. V. gestaltet mit Stadtteilstesten, Führungen und Veranstaltungen das nachbarschaftliche Leben; mit dem 1. Badminton Club Nürnberg 1956 e. V. ist auch ein Sportverein im Viertel ansässig.

Kulturelle Abwechslung bieten das nahe Tuscherschloss mit Hirsvogelsaal und Renaissancegarten sowie die Tafelhalle mit Musik-, Tanz- und Theaterveranstaltungen. Auch die historische Altstadt mit Kaiserburg, Hauptmarkt, Museen und gastronomischen Angeboten ist schnell erreichbar.

Die Nahversorgung ist durch Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und weitere Geschäfte entlang der Sulzbacher Straße gesichert. Zur medizinischen Versorgung stehen unter anderem das Ärztehaus am Ring mit hausärztlichen und kinderärztlichen Praxen, die Hausarztpraxis Dr. Omeima Marx sowie verschiedene Facharzt- und Zahnarztpraxen zur Verfügung. Mit der St. Sebastian-Apotheke, der Katharinen-Apotheke und der Noris-Apotheke befinden sich gleich mehrere Apotheken im Stadtteil. Die U-Bahnhöfe Rathenauplatz und Rennweg, die Straßenbahnlinie 8 sowie mehrere Buslinien sorgen für eine sehr gute Verbindung zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zum Flughafen.

Makrolage

Den Wöhrder See erreichen Sie in ca. 3 Minuten zu Fuß.

Die Technische Hochschule Nürnberg erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß.

Das E Center Nürnberg erreichen Sie in ca. 7 Minuten zu Fuß.

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß.

Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie in ca. 7 Minuten mit dem Auto.

Sonstige Angaben

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 288,28 €
(inkl. Heizkosten und Rücklagenzuführung)
davon umlagefähig: 189,74 €
nicht umlagefähig: 99,54 €
(inkl. Rücklagenzuführung: 45,59 €)

mtl. Grundabgaben: 12,54 €
(quartalsweise abgerechnet: 37,61 €)

bei möglicher Vermietung:

JNM: 8.337,06 €

Rendite: ca. 4,63 %

RoE: ca. 21,57-fach



Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten.

Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.

(www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

Kube















