



## 90425 Nürnberg

# Gute Lage trifft Potenzial: Wohnung mit Süd-Loggia in Wetzendorf



**200.000 €**

Kaufpreis

**63,46 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

[rb@immonuernberg.de](mailto:rb@immonuernberg.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63,46 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	04.03.2026
gültig bis	03.03.2036
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Energieverbrauchskennwert	112

### Preise & Kosten

Kaufpreis	200.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,90 % (inkl. 19
Tiefgarage	12.500 €

### Zustand

Zustand	renovierungsbe
---------	----------------



## Ausstattung

<b>Bad</b>		<b>Bodenbelag</b>	
Wanne	✓	Fliesen	✓
		Parkett	✓
<b>Heizungsart</b>		<b>Befeuerung</b>	
Zentralheizung	✓	Gas	✓
<b>Fahrstuhl</b>		<b>Stellplatzart</b>	
Personen-Fahrstuhl	✓	Tief-Garage	✓
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse</b>		<b>unterkellert</b>	
Süden	✓	unterkellert	ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Herzstück ist das knapp 21 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Süd-Loggia – und Weitblick bis zum Fernsehturm. Der gute Schnitt bietet ausreichend Platz für Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich – ein Pluspunkt, den viele Mieter gezielt suchen.

Besonders interessant: Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere im Badezimmer – lässt sich die Wohnung zeitgemäß aufwerten und attraktiv am Mietmarkt positionieren. Auch die Küche bietet Potenzial: Wer die Wand zum Flur öffnet, schafft eine offene Wohnsituation und gewinnt zusätzliche Flexibilität im Wohnbereich.

Weitere Details zur Wohnung:

- Loggia nach Süden
- Küche mit Gestaltungsspielraum
- Parkett- und Fliesenboden
- renovierungsbedürftiges Bad
- frei und sofort verfügbar
- Außenjalousien
- Kellerabteil
- Aufzug und TG-Stellplatz



## Beschreibung

---

Grün wohnen, schnell in der Innenstadt und leicht gestaltbar: Diese Eigentumswohnung liegt im gefragten Nürnberger Stadtteil Wetzendorf – eingebettet in eine weitläufige und grüne Wohnanlage direkt gegenüber vom Einkaufszentrum „Vogelherd“. Die Wohnung ist frei verfügbar und bietet Kapitalanlegern mit überschaubarem Modernisierungsaufwand eine attraktive Möglichkeit für den Einstieg oder die Erweiterung des Immobilienportfolios.

## Lage

---

Der Nürnberger Stadtteil Wetzendorf verbindet urbanes Leben mit viel Grün: Das Einkaufszentrum „Vogelherd“ liegt direkt gegenüber, die U-Bahn-Station Nordwestring erreichen Sie in etwa 10 Gehminuten. Von dort gelangen Sie in rund 10 Minuten zum Nürnberger Hauptbahnhof und mit nur einem Umstieg in etwa 22 Minuten zum Flughafen. Auch Erlangen ist schnell erreichbar. Für Auszeiten im Grünen bieten der Marienbergpark, der Pegnitzgrund und das Knoblauchsland zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Joggen oder Radfahren. Cafés, Restaurants und Freizeitangebote im benachbarten St. Johannis runden die beliebte Wohnlage ab.

## Sonstige Angaben

---

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!









