



90489 Nürnberg

SeeNAH: Anspruchsvoll wohnen in Wöhrd | 3-Zimmer-Neubau mit komfortablem Grundriss

OPEN HOUSE: So. 05.07.2026 14-17 Uhr
Exklusiver Open-House-Vorteil:
Ihre Wunsch-Küche inkl.*+ provisionsfrei

629.000 €

Kaufpreis

107,75 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

*Küchenwert bis max. 20.000 € inkl., Visualisierung Wohn-/Essbereich

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107,75 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	14,86 m ²

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	2025
letzte Modernisierung	2025
Zustand	vollsanziert

Preise & Kosten

Kaufpreis	629.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.08.2024
gültig bis	28.08.2034
Baujahr (Haus)	2025
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	70.7



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---



Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss eines komplett sanierten Mehrfamilienhauses verbindet zeitgemäße Architektur mit spürbarer Wohnqualität – ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Paare und kleine Familien, die Wert auf Praktikabilität im Alltag und eine hochwertige Ausführung legen. Auf ca. 108 m² bietet die Wohnung ein stimmiges Raumkonzept mit zwei vollwertigen Tageslichtbädern – ein Komfortmerkmal, das den Alltag deutlich entspannter macht.

Der klare Grundriss beginnt mit einem einladenden Entrée samt Garderobenbereich, das strukturiert in alle Räume führt. Der Mittelpunkt ist der offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche: lichtdurchflutet, kommunikativ und perfekt für gemeinsame Abende, Familienleben oder den Empfang von Gästen. Der direkt anschließende, ca. 15 m² große Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und wird schnell zum Lieblingsplatz – ob Mittagspause in der Sonne oder zum entspannten Ausklang des Tages.

Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – klassisch als Eltern- und Kinderzimmer oder als Kombination aus Master-Bedroom und Homeoffice/ Gästezimmer. Besonders überzeugend ist das Bad en suite am Hauptschlafzimmer mit Tageslicht, bodengleicher Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch. Das zweite Tageslichtbad ist ebenfalls großzügig und mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Terrazzofliesen verleihen beiden Bädern ein zeitloses Design, während edles Parkett in den Wohnräumen Wärme und Wertigkeit vermittelt.

Für behaglichen Komfort sorgt die individuell regulierbare Fußbodenheizung in Kombination mit effizienter Fernwärme – angenehm, leise und zeitgemäß. Ergänzend steht ein separates Kellerabteil als praktischer Stauraum zur Verfügung.

Ein Zuhause, das durch klare Linien, hochwertige Materialien und viel Licht überzeugt – ideal für alle, die modern wohnen und dabei nicht auf Raumgefühl und Komfort verzichten möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Lage

Wöhrd zählt zu den gefragtesten Nürnberger Wohnlagen für Menschen, die innenstadtnah leben und gleichzeitig täglich „ins Grüne“ starten möchten. In direkter Nachbarschaft (500m) liegt das gleichnamige, bekannte Ausflugsziel Wöhrder See und die weitläufige Wöhrder Wiese – ideal für Joggingrunden, Spaziergänge am Wasser, Fahrradtouren entlang der Pegnitz oder entspannte Stunden nach Feierabend.

Über den U-Bahnhof Wöhrder Wiese bestehen schnelle Verbindungen mit den Linien U2/U3 in Nürnberg's Innenstadt; zusätzlich bindet die Straßenbahn (u. a. Linie 8) das Quartier komfortabel an. Die Altstadt und der Nürnberger Hauptbahnhof sind dadurch in sehr kurzer Zeit erreichbar – perfekt für Berufspendler, City-Shopping, Gastronomie und Kultur.

Für Erledigungen des täglichen Bedarfs muss man Wöhrd jedoch nicht verlassen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in der direkten Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Von der Kinderkrippe bis zur Technischen Hochschule (TU) Nürnberg- Wöhrd punktet mit allen Bildungseinrichtungen und ist damit auch bei Familien beliebt.

Wer Wert auf ein hochwertiges, urbanes Wohngefühl mit echtem Naherholungsfaktor legt ist in Wöhrd richtig. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf und lassen Sie sich von SeeNAH überzeugen!





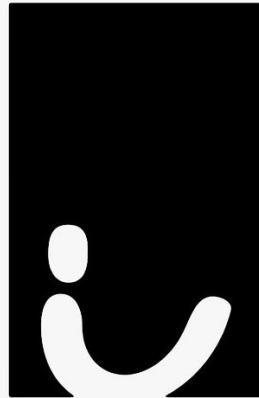








www.immo-smile.de



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN