



## 90489 Nürnberg

# Rohdiamant mit Panoramablick – gestalten Sie Ihr Zuhause neu



**467.500 €**

Kaufpreis

**136,95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH**

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136,95 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	467.500 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,50 % (inkl. 19
Tiefgarage	17.500 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.01.2018
gültig bis	09.01.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1967
Energieverbrauchskennwert	114
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Zustand sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Der Grundriss der Wohnung ist in einen Wohn- und Schlafbereich unterteilt. Ersterer ist zum Park hin ausgerichtet, sodass Sie aus den großen Fensterfronten direkt ins Grüne blicken. Das Wohn- und Esszimmer ist mit ca. 32,5 m<sup>2</sup> sehr geräumig. Nebenan befindet sich die offene Küche.

Das Schlaf- und Arbeitszimmer sowie das Tageslichtbad liegen im hinteren Teil der Wohnung. Das 4. Zimmer ist aktuell vom Schlafzimmer aus zugänglich. Die ursprüngliche Planung sah aber eine Tür vom Flur aus vor. Das könnten Sie anpassen – oder Sie belassen es bei der bisherigen Nutzung als Schlafzimmer mit Ankleide.

Weitere Details zur Wohnung:

- offene Küche mit Zugang auf die Loggia
- L-förmig geschnittene Süd-Loggia
- Eingangsbereich mit Garderobe und WC
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Fliesen in der gesamten Wohnung
- Außenjalousien im hinteren Teil der Wohnung (Schlafbereich)

Die Wohnung ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand (u.a. Elektroinstallation, Bad/WC, Wände). Gerne unterstützen wir Sie bei der Sanierung mit unserem Handwerker-Netzwerk.



## Beschreibung

---

Mit der Altstadt ums Eck und dem Cramer-Klett-Park vor der Haustüre könnte die Wohnlage kaum besser sein. Die Eigentumswohnung liegt in der vorletzten Etage eines mehrstöckigen Hauses. So weit oben haben Sie einen herrlichen Weitblick über den Park und die Stadt. Von hier sehen Sie z.B. das Opernhaus, den Fernsehturm und die markanten Türme der Kirche St. Lorenz. In die Wohnung im 8. OG gelangen Sie mit dem Aufzug – und das auch von der Tiefgarage aus.

## Lage

---

Nürnberg-Wöhrd liegt östlich der Altstadt – die zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie von der Wohnung in wenigen Minuten zu Fuß. Auch zum Wöhrder See mit seinem Stadtstrand und den Spazierwegen sind die Wege kurz (ca. 12 Minuten). Um von A nach B zu gelangen, können Sie neben dem Auto die 3 Gehminuten entfernte U-Bahn nutzen. Von der Station Rathenauplatz benötigen Sie nur wenige Stationen zum Nürnberger Hauptbahnhof (3 Min.) oder zum Flughafen (10 Min.).

## Sonstige Angaben

---

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



















## Checkliste für *Ihre Besichtigung*

Bestens vorbereitet und stressfrei in  
die nächste Wohnungsbesichtigung.



Download unter:

[www.immonuernberg.de/besichtigung](http://www.immonuernberg.de/besichtigung)



## Das bekommen Sie für *Ihre bisherige Immobilie*

Jetzt kostenfreie Online-  
Immobilienbewertung starten.



[www.immonuernberg.de/bewertung](http://www.immonuernberg.de/bewertung)



## Kontaktieren *Sie uns!*



 Ricarda Beyer

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

 0911 / 51799902

 [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)

 Lindengasse 3  
90419 Nürnberg

