



90489 Nürnberg

Hier ist Ihr Geld gut angelegt - 2,5-Zimmer-Wohnung in Nürnberg Gärten b. Wöhrd



170.000 €

Kaufpreis

59 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schubert

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59 m ²
Zimmer	2,5

Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	18.08.2025
gültig bis	27.08.2035
Baujahr (Haus)	1960
Endenergiebedarf	149,70
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	170.000 €
Hausgeld	196 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	6.300 €

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Linoleum ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

- Heizung Baujahr 2025
- Kunststoff-Isolierglasfenster 2009
- Laminatböden 2015
- Glasfaseranschluss
- Küche vom Mieter



Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960 und bietet eine Wohnfläche von 59 Quadratmetern. Der Zustand der Wohnung ist gepflegt und einladend. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen geräumigen Flur. Zur rechten Seite befindet sich die Küche. Daran schließt das separate WC an. Im hinteren Bereich liegt das Kinderzimmer sowie das innenliegende Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Vom geräumigen Wohn-/ Esszimmer aus gelangen sie in das Schlafzimmer. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung ist seit November 2003 vermietet und erzielt eine Jahreskaltmiete von 6.300 EUR (letzte Mieterhöhung 2019).

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktivsten Lagen Nürnbergs in Gärten b. Wöhrd. Gärten b. Wöhrd zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Apotheken vor. Das Nordufer des Wöhrder Sees ist nur wenige Meter entfernt und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Freizeitaktivitäten ein. Dank der guten Verkehrsanbindungen gelangt man schnell in die Nürnberger Innenstadt, den Hauptbahnhof oder auf die Autobahn. Auch Kindergärten, Schulen und Hochschulen sind gut erreichbar.

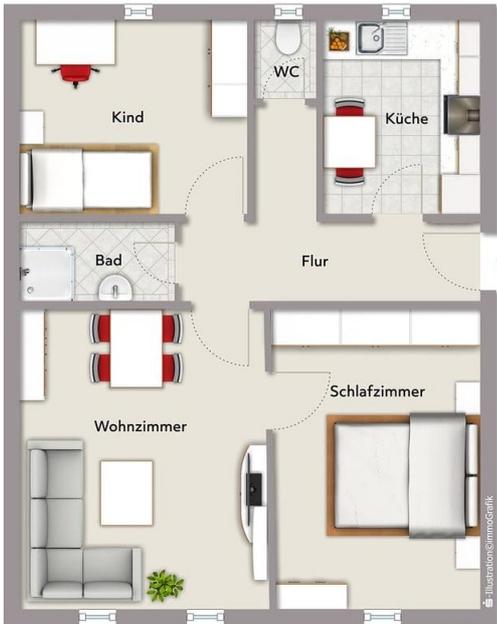












Exposéplan, nicht maßstäblich



Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.