



90491 Nürnberg

Gut geschnittene 2-Zimmerwohnung in Top-Lage beim Wöhrder Talübergang



259.000 €

Kaufpreis

60 m²

Wohnfläche

7 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m ²
Nutzfläche	7 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.12.2025
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Hausgeld	211,8 €
Aussen-Courtage	2,38 inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.10.2032
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	83.00
Primär-Energieträger	FERNWAERME_



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befeuuerung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Dreifach verglaste Fenster, im Jahr 2010 eingesetzt

Großes Kellerabteil

Modernisierungen und Rücklagen sind top!

Es wird ein PKW-Stellplatz für 12000 Euro mit verkauft, der Platz liegt überdacht auf dem obersten Parkdeck eines videoüberwachten Parkhauses ganz in der Nähe, auf dem auch einige Wohnmobile Ihren Winterschlaf abhalten.

Nichtraucher-Wohnung!

Zentralste Lage mit Nähe zu vielen öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Strassenbahn, Zug)

Zentralste Lage, Medic-Center in der Nähe (Allgemeinmedizin, Radiologie, Physio etc.)

Zentralste Lage, für Einkauf befinden sich Lebensmittel-Läden ganz in der Nähe



Beschreibung

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Balkon im 2. Stockwerk in begehrter Lage – Dr.-Carlo-Schmid-Straße

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung ist ab dem 1. Dezember frei und ab dem 15. November können Besichtigungen abgehalten werden. Die Wohnung überzeugt durch ihre gepflegte Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und eine Lage, die kaum Wünsche offenlässt.

Genießen Sie auf dem sonnigen Süd-West-Balkon entspannte Stunden und lassen Sie den Blick über die gepflegte Wohnanlage schweifen. Der gut erhaltene Laminatboden sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die dreifach verglasten Fenster für Ruhe und Energieeffizienz stehen.

Die Anlage präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Zur Wohnung gehören ein großzügiges Kellerabteil, ein Fahrradkeller, ein Waschkeller sowie ein Trockenraum – hier ist an alles gedacht worden.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1991 und wurde im Laufe der Jahre fortlaufend modernisiert und instand gehalten.

Es wird ein Stellplatz auf dem obersten Deck im nahe gelegenen Parkhaus zum Preis von 12.000 € mit verkauft – hier parken Sie Ihr Fahrzeug sicher. Aber das Wichtigste: Hier können auch etwas größere Fahrzeuge parken. Der Stellplatz bietet sich sehr an, da im engsten Umkreis relativ wenige freie Parkplätze zur Verfügung.

Lage

Die Lage ist ein echtes Highlight: Nur wenige Schritte trennen Sie von Zug, Straßenbahn und Bus, sodass Sie in kürzester Zeit überall dort sind, wo Sie hinmöchten. Für Naturfreunde und Sportbegeisterte eröffnet sich direkt vor der Haustür ein kleines Paradies – der Wöhrder Talübergang lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren bis in die Hersbrucker Schweiz ein. Der weitläufige Parcours entlang am Wöhrder Talübergang bietet perfekte Bedingungen für entspannte Spaziergänge.

Gleichzeitig zeigt sich die Lage als ausgesprochen verkehrsgünstig: Die Straße selbst – die Dr.-Carlo-Schmid-Straße – verbindet Wohnqualität mit guter Erreichbarkeit. Die Straße befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone mit Tempo 30,

Die Kombination aus Ruhe durch den Grünraum und städtischer Mobilität macht den Standort besonders attraktiv.

Der Stadtteil ist gepflegt und gut ausgestattet: Bildungseinrichtungen wie das Montessori Zentrum Nürnberg befinden sich in direkter Nachbarschaft, was auf eine familienfreundliche Infrastruktur hinweist. Gleichzeitig ist die Wohnanlage eingebettet in eine Umfeldstruktur, die sowohl Ruhe als auch Nähe zur Stadt bietet – ideal für Menschen, die beides möchten.

Die Natur- und Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Nicht nur der Uferweg entlang der Pegnitz bietet Erholung, sondern auch eine Verbindung zur bekannten Wasserlandschaft des Wöhrder See, einem größeren Gewässer mit Naherholungscharakter innerhalb der Stadt.

Sonstige Angaben

Die Hausverwaltung ist top und kümmert sich um Ihre Anliegen!

Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss der Wohnanlage, Der Sonnenbalkon hat eine unverbaubare Aussicht.



Ein Interessent hat gefragt, ob jemand in der Wohnung verstorben ist. Das ist nicht der Fall.
Der Grund, dass die Besichtigungen erst Mitte November stattfinden ist, dass wir die Nerven
des Mieters solange schonen möchten und nicht ständig mit Interessenten durch die Wohnung
laufen möchten.
Nichtraucher-Wohnung!













