



## 90402 Nürnberg

# Exklusives Wohnerlebnis direkt am Wöhrder See



**850.000 €**

Kaufpreis

**156,32 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
In Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156,32 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	850.000 €
Hausgeld	456 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.11.2018
gültig bis	08.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	92,90
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Küche von Dross & Schaffer
- Alarmanlage
- Bussystem
- Bose-Lautsprecher
- Klimaanlage im Schlafzimmer



## Beschreibung

Die exklusive Galeriewohnung befindet sich im Dachgeschoss einer Eigentumswohnanlage mit 8 Wohnungen und Tiefgarage aus dem Baujahr 1999/2000. Der Lift bringt Sie bequem in Ihre neue Wohnung.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie begeistert sein von der Atmosphäre und dem besonderen Wohnkomfort auf ca. 156 m<sup>2</sup>. Ein großzügiges Raumkonzept in Verbindung mit hochwertigen Marmorböden sowie bodentiefen Fensterfronten mit Außenjalousien schaffen ein angenehmes und lichtdurchflutetes Ambiente.

Im Eingangsbereich finden Sie die Garderobe und das Gäste-WC vor. Der offene Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Gaskaminofen auf ca. 81 m<sup>2</sup> bietet Raum für gemütliche Abende fernab des Stadtrubels, aber auch für ausgiebige Essen und Kocherlebnisse mit Freunden. Die Einbauküche wurde maßangefertigt und ist mit einer Vielzahl von Highlights ausgestattet. An die Küche schließt der Hauswirtschaftsraum an. Durch das geschickt konzipierte Badezimmer mit WC, zwei Waschtischen und bodentiefer Dusche, gelangen Sie ins Schlafzimmer. Dieses verfügt über einen großen Einbauschränk und ist klimatisiert.

In der Galerie befindet sich das Arbeitszimmer welches mit wenig Aufwand in ein Kinderzimmer umgestaltet werden könnte. Für Tageslicht sorgen hier ein Oberlicht sowie ein Dachflächenfenster. Der große Abstellraum dahinter bietet viel Staufläche.

Die zwei Dachterrassen in Südwestausrichtung versprechen viele Sonnenstunden und wunderbare Sonnenuntergänge.

Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein/zwei Kellerabteile. Die Wohnung ist frei und kann sofort bezogen werden.

Fazit: Diese außergewöhnliche Galeriewohnung in Bestlage verbindet Luxus und Geräumigkeit mit absoluter Ruhe und Wohlfühl.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihren Anruf bzw. Ihre E-Mail. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser besonderen Immobilie.

## Lage

Die angebotene Galeriewohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs im Bezirk Tullnau in direkter Nähe zum Wöhrder See. Die Nürnberger Altstadt ist weniger als 3 Kilometer entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß zu erreichen, wie auch Kindergärten, Schulen und Hochschulen. Die Nähe zum Wöhrder See und der Wöhrder Wiese verschaffen ein tolles Freizeitgestaltungsangebot.







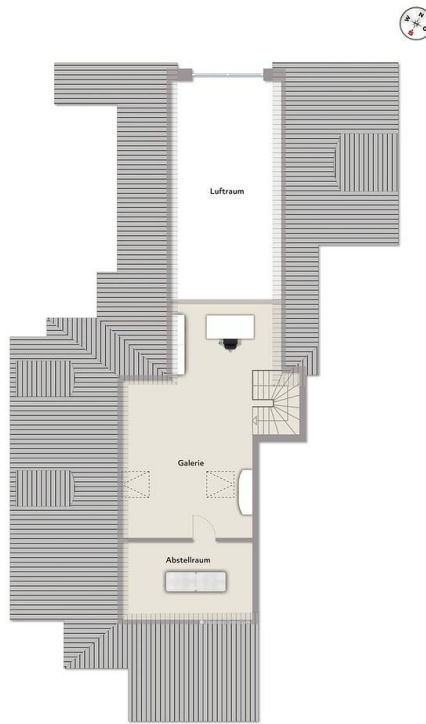








Exposéfoto, nicht maßstäblich



Exposéfoto, 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.

