



## 90489 Nürnberg

# Reserviert! Helle Wohnung mit Fernwärme & optional Garage



**179.000 €**

Kaufpreis

**52 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1954
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Zustand

Baujahr	1954
---------	------



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Willkommen in dieser charmanten Wohnung mit zwei großzügigen Zimmern, die mit ihrem durchdachten Grundriss und ihrer behaglichen Atmosphäre beeindruckt.

Beim Betreten der Wohnung wird sofort der gut praktische Schnitt deutlich. Ein heller Flur führt zu den verschiedenen Räumen und vermittelt ein Gefühl von Offenheit und Raum. Die beiden großen Zimmer bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten - sei es als gemütliches Wohnzimmer, inspirierendes Arbeitszimmer oder geräumiges Schlafzimmer.

Das gepflegte, aber in die Jahre gekommene Badezimmer mit Fenster und Badewanne lässt sich aufgrund des guten Zustandes entweder weiterhin nutzen oder mit eigenem technischem Geschick oder Handwerker in ein modernes Wohlfühlbad verwandeln.

In der geräumigen Küche findet ein Esstisch mühelos Platz und lädt zu geselligen Mahlzeiten mit Freunden und Familie ein. Die Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre beim Kochen und Genießen. Ein großzügiger Abstellraum bietet ausreichend Platz zur Lagerung von Lebensmitteln und Haushaltsgeräten. Der zur Wohnung gehörige Kelleranteil rundet das Angebot ab.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein angenehmes Wohngefühl, die dank der praktischen und komfortablen Gestaltung den Bedürfnissen eines modernen Lebensstils, sowohl für kleine Familien, als auch für junge Paare oder als WG für Studenten gerecht werden kann.

Sie haben die Möglichkeit, eine eigene Garage im Innenhof für 25.000,- EUR mit zu erwerben. Die aktuelle Gasetagenheizung wird voraussichtlich im Sommer 2024 durch eine moderne Fernwärmeheizung ersetzt. Warmwasser wird dann durch Durchlauferhitzer erwärmt. Die Kosten für den Austausch werden noch vom jetzigen Eigentümer übernommen. Die Elektrik wurde bereits erneuert und ist auf neuem Stand. Isolierverglaste Kunststofffenster sind bereits im ganzen Haus verbaut. Außer der optischen Erneuerung des Sockels (wird ebenfalls noch übernommen) besteht keinerlei Renovierungsstau für die Gemeinschaft.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gut etablierten Nachbarschaft, in der Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe finden. Diese Immobilie ist nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv, da sie sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus befindet und hervorragende Mietmöglichkeiten bietet.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr eigenes kleines Paradies zu gestalten oder in eine sichere Kapitalanlage zu investieren.



## Lage

Das gepflegte Anwesen liegt eingebettet im beliebten Nürnberger Stadtteil "Gärten bei Wöhrd", unmittelbar östlich der malerischen Altstadt. Dieser Stadtteil besticht durch seine lebendige Atmosphäre und die Vielzahl an Annehmlichkeiten in direkter Nähe. Der Wöhrder See, ein beliebtes Naherholungsgebiet, sowie verschiedene U-Bahnhaltestellen und renommierte Universitäten befinden sich nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Das Mehrfamilienhaus selbst liegt in einer ruhigen Seitenstraße, gesäumt von altem Baumbestand, der eine idyllische Kulisse bietet und für eine angenehme Atmosphäre sorgt, fernab vom Verkehrslärm der Hauptstraßen.

Die Infrastruktur in dieser Gegend ist ausgezeichnet: Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés, Arztpraxen und Apotheken, Bäckereien und viele weitere Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch für Familien ist die Lage ideal, denn neben einem Kindergarten befinden sich Schulen aller Stufen, von der Grundschule bis zum Gymnasium und zur Gesamtschule, in unmittelbarer Nähe. Ein weiterer Vorteil ist die fußläufige Erreichbarkeit der Technischen Hochschule Nürnberg, was die Lage ebenfalls für Studenten besonders interessant macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, was den Zugang zu weiteren Teilen der Stadt und darüber hinaus erleichtert. Diese perfekte Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe macht die Lage zu einem der begehrtesten Ort zum Leben in Nürnberg.

- Innenstadt: 1,4 km
- U-Bahn-Haltestelle Rathenauplatz oder Rennweg: 900 m
- Bushaltestelle Deichslerstraße : 5 Gehminuten
- Nürnberg Hauptbahnhof: 2,2 km
- Nürnberger Ring / Bundesstr.B14: 3 Autominuten
- Kindergarten & Grundschule: 500 m
- Technische Hochschule Nürnberg 900 m / 4 Fahrradminuten
- Bäcker/Café: 5 Gehminuten
- Supermärkte z.B. Edeka, Norma: 400 m
- Spielplatz: 5 Gehminuten
- Wöhrder See: 6 Gehminuten

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!











