



## 90489 Nürnberg

# SeeNAH: Urbaner Neubaukomfort auf drei Zimmern in begehrter Lage von Wöhrd



**649.000 €**

Kaufpreis

**110,51 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,51 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	11,86 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	2025
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.08.2024
gültig bis	28.08.2034
Baujahr (Haus)	2025
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	70.7
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---



## Beschreibung

Diese hochwertig konzipierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung (Erstbezug) im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit nur sieben Einheiten richtet sich an alle, die Wert auf Privatsphäre, klare Architektur und komfortable Alltagstauglichkeit legen – ideal für anspruchsvolle Paare und kleine Familien.

Auf ca. 111 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung mit einer sehr gut zonierten Raumaufteilung: Ein einladender Eingangsbereich mit Garderobenmöglichkeit schafft Struktur und führt in sämtliche Räume. Mittelpunkt ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche – ein Raum, der gleichermaßen zum gemeinsamen Kochen, Entspannen und Gästeempfang einlädt. Der anschließende, ca. 12 m<sup>2</sup> große Südbalkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen angenehmen Platz für Sonne, Frühstück oder den Feierabend.

Zwei ruhige Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Master-Bedroom plus Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Besonders komfortabel: Das Master-Schlafzimmer verfügt über ein Tageslichtbad en suite mit bodengleicher Dusche, Badewanne und zwei Waschtischen. Ein weiteres, ebenfalls natürlich belichtetes Bad mit bodengleicher Dusche sorgt für zusätzliche Entlastung im Alltag und unterstreicht den hohen Wohnstandard. Terrazzofliesen verleihen beiden Bädern ein modernes Design, während edles Parkett in den Wohnräumen eine warme, wertige Atmosphäre schafft.

Für zeitgemäßen Komfort sorgt eine individuell regulierbare Fußbodenheizung in Verbindung mit effizienter Fernwärme – angenehm, leise und energiesparend. Das im Jahr 2025 fertiggestellte Gebäude bietet damit modernen Wohnstandard auf aktuellem Niveau. Ergänzend stehen ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein separates Kellerabteil zur Verfügung – ideal für alles, was man braucht, aber nicht im Blick haben möchte.

Das Ergebnis ist ein stimmiges Gesamtpaket aus Großzügigkeit, Qualität und Alltagsouveränität – ein Zuhause, das sowohl stilbewusste Paare als auch kleine Familien langfristig überzeugt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

## Lage

Wöhrd zählt zu den gefragtesten Nürnberger Wohnlagen für Menschen, die innenstadtnah leben und gleichzeitig täglich „ins Grüne“ starten möchten. In direkter Nachbarschaft (500m) liegt das gleichnamige, bekannte Ausflugsziel Wöhrder See und die weitläufige Wöhrder Wiese – ideal für Joggingrunden, Spaziergänge am Wasser, Fahrradtouren entlang der Pegnitz oder entspannte Stunden nach Feierabend.

Über den U-Bahnhof Wöhrder Wiese bestehen schnelle Verbindungen mit den Linien U2/U3 in Nürnberg's Innenstadt; zusätzlich bindet die Straßenbahn (u. a. Linie 8) das Quartier komfortabel an. Die Altstadt und der Nürnberger Hauptbahnhof sind dadurch in sehr kurzer Zeit erreichbar – perfekt für Berufspendler, City-Shopping, Gastronomie und Kultur.

Für Erledigungen des täglichen Bedarfs muss man Wöhrd jedoch nicht verlassen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in der direkten Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

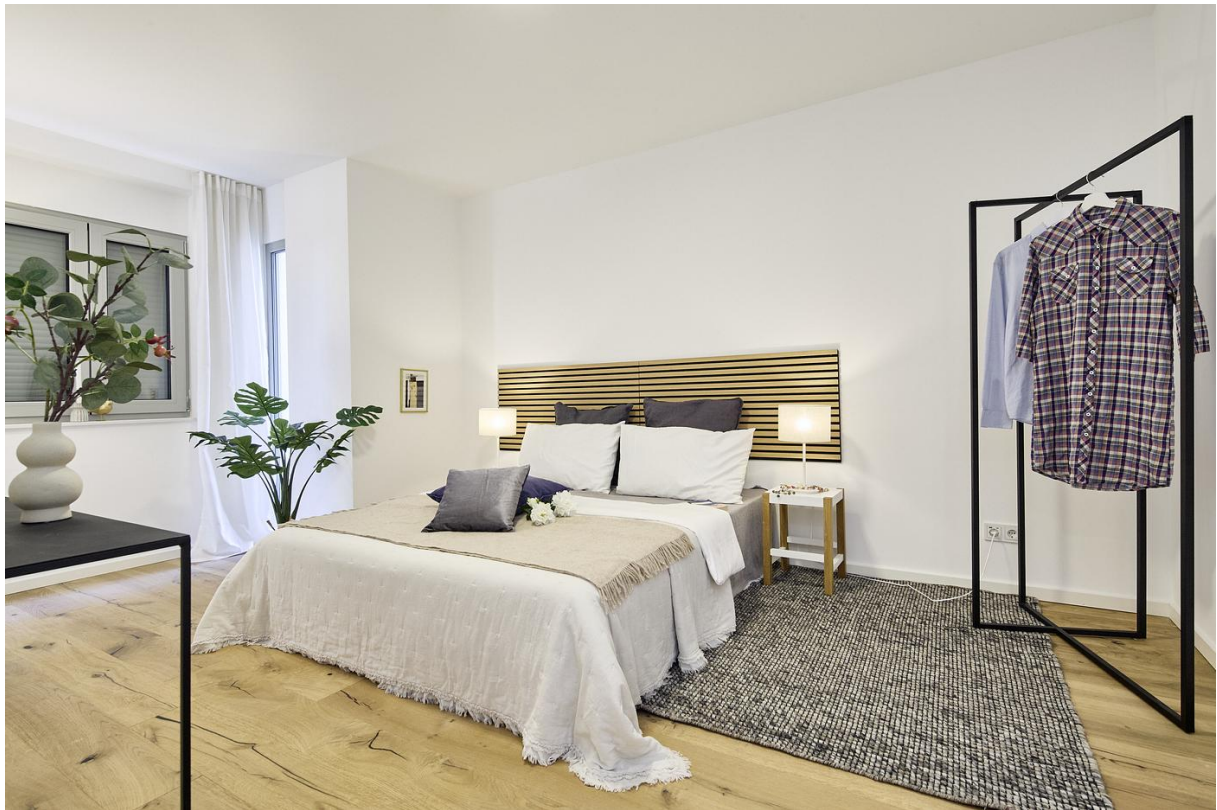
Von der Kinderkrippe bis zur Technischen Hochschule (TU) Nürnberg- Wöhrd punktet mit allen Bildungseinrichtungen und ist damit auch bei Familien beliebt.



Wer Wert auf ein hochwertiges, urbanes Wohngefühl mit echtem Naherholungsfaktor legt ist in Wöhrd richtig. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf und lassen Sie sich von SeeNAH überzeugen!









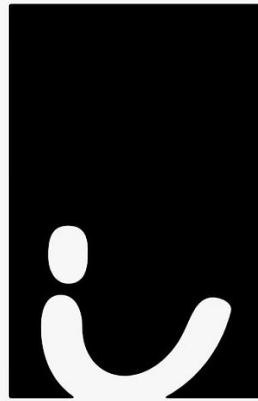








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN