



90402 Nürnberg

Gepflegte, frei werdende 1-Zimmer-Wohnung am Wöhrder See



140.000 €

Kaufpreis

41 m²

Wohnfläche

1

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	41 m ²
Zimmer	1
Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.12.2018
gültig bis	04.12.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	103,00
Primär-Energieträger	Fernwärme

Preise & Kosten

Kaufpreis	140.000 €
Hausgeld	2.080 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	6.000 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.03.2026
Ab-Datum	01.03.2026
vermietet	✓



Zustand

Baujahr	1974
letzte Modernisierung	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuierung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Diese attraktive Ein-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1974. Das Gebäude wird über Fernwärme beheizt und präsentiert sich insgesamt in einem ordentlichen und gut instand gehaltenen Zustand.

Die Wohnung liegt im Erduntergeschoss, verfügt über eine Loggia/Terrasse und bietet eine Wohnfläche von ca. 41 m². Sie eignet sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2015 wurde eine umfassende Grundsanierung durchgeführt, wodurch ein zeitgemäßer und ansprechender Wohnstandard geschaffen wurde, z.B.

- Erneuerung Bodenfliesen
- Wände verputzt
- Badsanierung
- Erneuerung Elektro
- Einbauküche ca. 10 Jahre alt, im Kaufpreis enthalten

Renovierungen 2018:

- Terrasse/Terrassenboden
- Fenster innen und außen gestrichen
- Heizkörper gestrichen

Renovierungen 2020:

- Parkett geschliffen und eingelassen
- Wände gestrichen

Nutzung & Verfügbarkeit

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Die Mieterin zieht im Februar aus, sodass die Immobilie ab März bezugsfrei ist. Dadurch bietet sich eine flexible Nutzungsmöglichkeit – sei es zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung.

Fazit

Diese charmante Ein-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und die flexible Nutzungsperspektive. Dank der bereits erfolgten Sanierung besteht kein kurzfristiger Renovierungsbedarf. Eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren, die Wert auf Qualität und Werthaltigkeit legen.

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage Nürnbergs im Bezirk Tullnau in direkter Nähe zum Wöhrder See. Die Nürnberger Altstadt ist ca. 2 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.













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.



