



## 90489 Nürnberg

# Urbaner Jugendstil mit Ausbaupotenzial – 3-Zimmer-Wohnung mit Parkblick



**420.000 €**

Kaufpreis

**96,59 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Martin Scheuerer

Tel.: 015754766682

[martin.scheuerer@immo-smile.de](mailto:martin.scheuerer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1878
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

### Zustand

Baujahr	1878
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	420.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	385 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓



## Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Jugendstil-Mehrfamilienhauses überzeugt mit historischem Flair, großzügigem Grundriss und spannendem Potenzial zur Weiterentwicklung (4-Zimmer-Aufteilung mit offenem Wohnkonzept denkbar). Auf ca. 96,6 m<sup>2</sup> sorgen hohe Decken, gut erhaltenes Eichen-Stäbchenparkett und ein markanter Erker für eine besondere Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – hell, einladend und vielseitig nutzbar. Zwei weitere Zimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten, als mögliches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen.

Das Badezimmer verfügt über eine Duschbadewanne, ein Waschbecken und einen Handtuchheizkörper. Ein separates WC erhöht die Alltagstauglichkeit.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, durch gezielte Modernisierungen ein individuelles Wohnambiente zu schaffen. Ein offener Grundriss ist denkbar – hier besteht Raum für kreative Wohnideen.

Technisch ist das Objekt solide ausgestattet: Modernisierte Elektrik, Beheizung über eine eigene Gasetagenheizung sowie Kunststofffenster mit Zweifachverglasung aus dem Jahr 1993 sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein geräumiges Kellerabteil sowie Fahrradstellplätze im Innenhof ergänzen das Angebot.

Diese Wohnung vereint klassischen Altbaucharme mit Entwicklungspotenzial – eine ideale Kombination für Wohnen mit Charakter und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

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

Zentral - Grün - Ideal angebunden.

Die Wohnlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Wöhrd steht für urbanes Leben mit kurzen Wegen, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Sie vereint Stadtnähe, Alltagskomfort und naturnahe Umgebung zu einer ausgewogenen Mischung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe: Ein Supermarkt (ca. 500 m), ein Bäcker (ca. 350 m) und eine Apotheke (ca. 450 m) sind bequem zu Fuß erreichbar. Das historische Stadtzentrum liegt nur rund 10 Gehminuten entfernt.

Für Familien und Studierende bietet die Umgebung erstklassige Voraussetzungen: Die Maria-Ward-Schulen (Grundschule und Gymnasium) liegen etwa 5 Gehminuten entfernt, die Technische Hochschule Nürnberg ca. 600 m. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Rathenauplatz (U2) liegt rund 280 m entfernt und ist in 4 Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen schnelle Verbindungen zum Hauptbahnhof und zum Flughafen.

Direkt vor der Haustür befindet sich der grüne Cramer-Klett-Park – ein idealer Ort für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspanntes Verweilen im Freien. In unmittelbarer Nähe liegt zudem der Wöhrder See, der mit seinen Uferwegen, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten zusätzlichen Erholungswert bietet. Ein Spielplatz im Park macht die Lage auch für Familien mit Kindern besonders



attraktiv.

Diese Adresse verbindet zentrale Lage mit ruhigem Rückzugsort und bietet damit eine hohe Lebensqualität für unterschiedlichste Bedürfnisse.











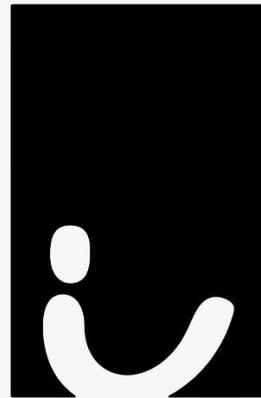








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN