



## 90489 Nürnberg

Wohnen am begehrten Keßlerplatz – oberste Etage mit Aufzug, zwei Balkonen und Burgblick



**499.000 €**

Kaufpreis

**118,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**IMMOsmile GmbH**

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

[matthias.gloeckler@immo-smile.de](mailto:matthias.gloeckler@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	9,16 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	390 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.06.2018
gültig bis	05.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1961
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	94
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr	1961
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

### Befeuernng

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses verbindet urbanes Wohnen mit beeindruckendem Raumangebot. Auf rund 118 m<sup>2</sup> entsteht ein Wohngefühl, das in dieser innenstadtnahen Lage nur selten zu finden ist. Die Etage ist bequem per Aufzug erreichbar und bietet ein hohes Maß an Komfort.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen ersten Eindruck der Großzügigkeit. Der weitläufige Flur führt harmonisch in alle Räume und schafft eine angenehme Offenheit. Ein flexibel nutzbares Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die helle Küche mit großem Fenster und praktischem Abstellraum bietet beste Voraussetzungen für eine individuelle Küchengestaltung.

Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Wohn- und Essbereich in L-Form. Die durchdachte Raumstruktur ermöglicht eine klare Trennung verschiedener Wohnzonen und schafft ein Ambiente, das nahezu dem einer 4-Zimmer-Wohnung entspricht. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und unterstreichen den offenen Charakter. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und bieten dank der erhöhten Lage einen beeindruckenden Blick auf die Nürnberger Burg sowie ein hohes Maß an Privatsphäre – ein echtes Alleinstellungsmerkmal.

Der private Rückzugsbereich mit Schlafzimmer und Badezimmer ist geschickt vom Wohnbereich getrennt und sorgt für eine angenehme Wohnstruktur.

Hochwertige Schallschutzfenster, die vor etwa fünf Jahren erneuert wurden, tragen zu einem angenehm ruhigen Wohnumfeld bei, während die Fernwärmeversorgung eine zuverlässige und effiziente Beheizung gewährleistet. Ein praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet die Nutzflächen sinnvoll ab. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und eröffnet gleichzeitig hervorragende Möglichkeiten für eine individuelle Modernisierung, wodurch das bestehende Wohnkonzept nach persönlichen Vorstellungen weiterentwickelt werden kann. Ergänzt wird das Angebot durch einen Garagenstellplatz direkt am Haus, der für € 23.500 mit erworben wird und in dieser Lage einen deutlichen Mehrwert darstellt.

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

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im gefragten Nürnberger Stadtteil Wöhrd, einer der bevorzugten innenstadtnahen Wohngegenden. Die Lage überzeugt durch die direkte Nähe zur Altstadt bei gleichzeitig ruhigem, überwiegend von Wohnbebauung geprägtem Umfeld. Diese Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und angenehmer Wohnqualität macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger nachhaltig attraktiv.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Cafés, Restaurants und kleinere Fachgeschäfte, die dem Viertel einen lebendigen, urbanen Charakter verleihen. Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist das hochwertige Freizeit- und Erholungsangebot im direkten Umfeld. Der Cramer-Klett-Park, die weitläufige Wöhrder Wiese sowie der Wöhrder See sind jeweils in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder Erholung im Grünen. Diese direkte Nähe zu den wichtigsten



innerstädtischen Grün- und Freizeitflächen zählt zu den entscheidenden Standortvorteilen.

Familien profitieren zudem von einer guten Bildungsinfrastruktur mit Kindertagesstätten sowie Schulen im näheren Umfeld, die zuverlässig erreichbar sind und den Standort auch langfristig attraktiv machen.

Die U-Bahn-Station Wöhrder Wiese ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen. Ergänzend stehen Straßenbahn- und Busverbindungen im direkten Umfeld zur Verfügung. Die Nürnberger Altstadt ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar, mit dem Fahrrad in etwa 5 Minuten. Auch die Anbindung an die Bundesautobahn A73 ist sehr gut und in etwa 8 bis 10 Minuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.



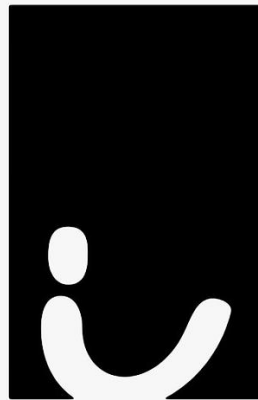








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



#### LEGENDE

- 01 Diele - 11,08m<sup>2</sup>
- 02 WC - 2,28m<sup>2</sup>
- 03 Küche - 10,57m<sup>2</sup>
- 04 Abstellraum - 1,90m<sup>2</sup>
- 05 Kinderzimmer - 11,68m<sup>2</sup>
- 06 Wohnen/Essen - 50,59m<sup>2</sup>
- 07 Bad - 5,05m<sup>2</sup>
- 08 Schlafzimmer - 18,39m<sup>2</sup>
- 09 Flur - 2,28m<sup>2</sup>
- 10 Balkon - 4,58m<sup>2</sup> 1/2 - 2,29m<sup>2</sup>
- 11 Balkon - 4,58m<sup>2</sup> 1/2 - 2,29m<sup>2</sup>