



90491 Nürnberg

Wöhrder See! 140 m² auf 2 Etagen! Helle Maisonette mit großem Studio, 2 Loggien + TG!



575.000 €

Kaufpreis

139,51 m²

Wohnfläche

139,51 m²

Gesamtfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139,51 m ²
Gesamtfläche	139,51 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Logia	2

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	575.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.01.2018
gültig bis	01.01.2028
Baujahr (Haus)	1990
Energieverbrauchskennwert	66,7
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuierung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Flur weißer Einbauschränk
- Küchenboden heller Vinylboden
- weiße Einbauküche mit Elektrogeräten
- weiße Innentüren
- braune Holzisolierglasfenster
- Essbereich , Schlafräume und Flur Laminatböden
- große, überdachte Loggia zum grünen Innenhof
- Bad raumhoch hell gefliest mit Waschmaschinenanschluss
- Badewanne, Waschbecken und WC, 2023 neu eingebaut
- Wohnzimmer und Dachstudio Laminatboden
- Beheizung mittels Fernwärme



Beschreibung

Die ansprechende Maisonette-Eigentumswohnung mit geräumigem Dachstudio (ca. 43 m²) überzeugt durch ihre hellen Räume und Großzügigkeit. Sie befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Ein Lift ist vorhanden. Im Haus befinden sich insgesamt 21 Parteien.

Die Wohnung bietet eine schöne Aufteilung. Die untere Ebene umfasst rund 97 m². Direkt neben der Küche, die mit einer weißen Einbauküche ausgestattet ist, befindet sich die Essdiele mit Zugang zur großen Loggia, die zum grünen Innenhof liegt. Es steht ein separates WC zur Verfügung. Verschiedene Schränke (Flur, Raum unter der Treppe, Schlafzimmer, Studio) bieten tollen Stauraum. Der Schlaftrakt mit Bad, Flur und zwei Schlafräumen ist durch eine Tür vom Flur getrennt.

Vom sonnigen Wohnbereich aus ist die zweite, nach Westen ausgerichtete Loggia zu erreichen. Eine massive Treppe führt zum großzügigen, lichtdurchfluteten Dachstudio, das vielfältig (z.B. als Arbeits- oder Wohnbereich) genutzt werden kann.

Der Bezug ist kurzfristig möglich.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen zwei Fahrradkeller sowie Wasch- und Trockenraum bereit.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für zusätzlich 20.000,-- € erworben werden.

Lage

Die Dr.-Carlo-Schmid-Straße zählt aufgrund der vielen Vorteile und grünen Umgebung zu den beliebten Wohnlagen im östlichen Stadtgebiet. Die Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe des Wöhrder Sees und bietet attraktive Möglichkeiten zur Entspannung und Freizeitgestaltung. Die Innenstadt kann per Fahrrad oder zu Fuß entlang des Sees und Pegnitzgrundes erreicht werden.

Die Bushaltestelle (Linie 45), der S-Bahnhof Nürnberg-Ost und die Straßenbahn (Linie 8) sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärztehaus, Kindergärten und die Montessorischule.

Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 322,-- € ohne Heizkosten. Der monatliche Abschlag für die Heizkosten beträgt 100,-- €.































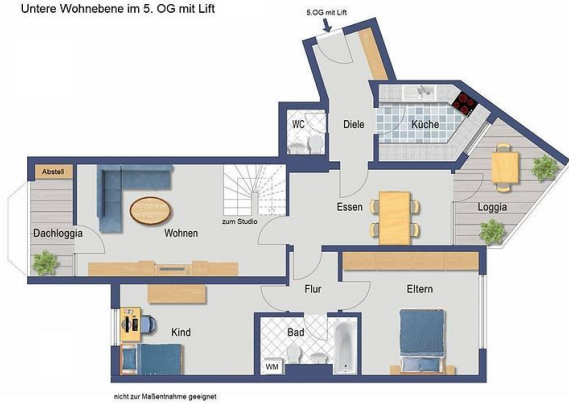








Untere Wohnebene im 5. OG mit Lift



Studio

