



## 90489 Nürnberg

# SeeNAH: Neubau-Komfort mit Altbau-Deckenhöhe, 3-Zimmer-Wohnung nahe des Wöhrder Sees!

**OPEN HOUSE: So. 05.07.2026 14-17 Uhr**  
Exklusiver Open-House-Vorteil:  
Ihre Wunsch-Küche inkl.\*\*+ provisionsfrei

**669.000 €**

Kaufpreis

**113,74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**12,28 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170 1819130

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

\*Küchenwert bis max. 20.000 € inkl., Visualisierung Wohn-/Essbereich

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	113,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	12,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12,29 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	669.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Provisionsfrei

### Energieausweis

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



## Zustand

Baujahr	2025
letzte Modernisierung	20205
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

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

### Befeuernng

Fernwärme	✓
-----------	---



## Beschreibung

Diese moderne Erstbezugswohnung vereint alles, was ein designorientiertes Zuhause heute auszeichnet: Ca. drei Meter hohe Decken, viel Tageslicht und ein offenes Raumgefühl mit Loft-Charakter. Auf ca. 114 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein durchdachtes Wohnkonzept mit drei großzügigen Zimmern, zwei Tageslichtbädern und einem praktischen Abstellraum – ideal, wenn Ästhetik und Funktion Hand in Hand gehen sollen.

Im Hochparterre dieses gepflegten Neubaus mit nur sieben Einheiten genießt man Privatsphäre und ein angenehm exklusives Hausgefühl. Bereits der Eingangsbereich mit Garderobennische setzt den Ton: zurückhaltend, aufgeräumt, klar. Das Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche – ein Raum, der sich für ein reduziertes Interieur geradezu anbietet. Die Deckenhöhe von rund drei Metern schafft dabei eine besondere Bühne für Kunst und Design, lässt es solches doch überhaupt erst richtig wirken. Über den Wohnbereich öffnet sich der Zugang zur ca. 12 m<sup>2</sup> großen Südterrasse – ein perfekter Rückzugsort.

Edler Parkettboden zieht sich durch die Wohnräume und verleiht dem Gesamteindruck Wärme und Wertigkeit. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einem Bad en suite- mit Tageslicht, bodengleicher Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch. Das zweite Schlafzimmer, das sich ebenso als Home Office, Ankleide oder Gästezimmer nutzen lässt, profitiert von einem weiteren Badezimmer. Auch hier verbinden Terrazzofliesen bewusst den hohen Qualitäts- und Designanspruch des Gesamtobjektes.

Für Komfort im Alltag sorgt die individuell regulierbare Fußbodenheizung in Kombination mit Fernwärme – angenehm und zeitgemäß. Ein zusätzlicher Stauraum so wie ein Kellerabteil helfen dabei, Effizienz und Ordnung im Alltag zu meistern.

Ein Zuhause für Alle, die keine Abstriche bei modernem Wohnen in zeitlosem Design und urbaner Lage machen möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit 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!

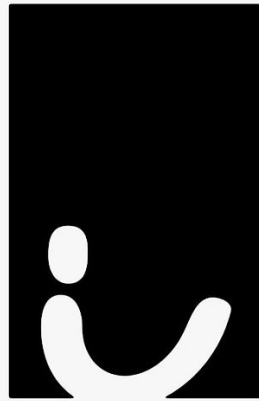












# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



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