

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**Charmante Eigentumswohnung mit  
Terasse, Aufzug, Fußbodenheizung, Kellerabteil und 2xTG-  
Stellplätze**



Objekt-Nr. OM-400526

### Wohnung

Verkauf: **550.000 €**

Fichtestr.  
90489 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2007	Hausgeld mtl.	340 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	75,81 m²	Etage	4. OG
Nutzfläche	95,00 m²	Tiefgaragenplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier wird eine Wohnung zum Verkauf angeboten, die sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage geeignet ist.

Die Wohnung bietet alle modernen Annehmlichkeiten.

-Die Wohnung befindet sich im 4. von 5 Stockwerken, sodass Sie im Sommer schöne Sonnenuntergänge genießen können.

-Einbauküche mit Geräten, Kühlschrank wurde vor ca. 1 Jahr neu gekauft.

-Aufzug

-Nur zwei Wohnungen auf derselben Etage.

-Südwestlage

-Die Wohnung hat insgesamt 75,81 m<sup>2</sup>

-Fußbodenheizung in jedem Zimmer

-Elektrische Rollos in jedem Zimmer

-Großzügige Terrasse mit Blick nach Westen

-Terrasse komplett überdacht und windgeschützt

-Markise mit Fernbedienung

-Großzügiger Kellerraum mit abgeschlossenem Bereich

-Ein Querriegelschloss

-Fliegengitter an allen Fenstern

-Waschraum im Kellerbereich

-Abstellraum für Fahrräder

-Zwei Tiefgaragenstellplätze (im Kaufpreis der Wohnung enthalten)

## Ausstattung

Der Verkauf der Wohnung ist nach dem 01.04.2026 vorgesehen.

Bei Interesse senden Sie bitte eine vollständige Käuferselbstauskunft.

Wir haben kein Interesse an einer Zusammenarbeit mit Immobilienagenturen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung war ursprünglich für 3 Zimmer geplant, aber auf Wunsch des ersten Eigentümers wurden Änderungen vorgenommen, um in jeder Hinsicht mehr Platz zu bieten. Wie im Grundriss dargestellt.

Natürlich kann sie je nach Geschmack und Wunsch verändert werden.

## Lage

Eine der beliebtesten Wohngegenden in Nürnberg - Gärten bei Wöhrd.

In der Nähe des Stadtzentrums und des Wöhrdersees.

Schulen und Kindergärten in der Nähe, ebenso wie Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Anbindung an das Stadtzentrum ist mit Straßenbahn, U-Bahn und Bus sehr gut.

Die nächste U-Bahn-Station ist ca. 700–750 m entfernt, eine zweite 1 km.

Die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle ist ca. 200–250 m entfernt.

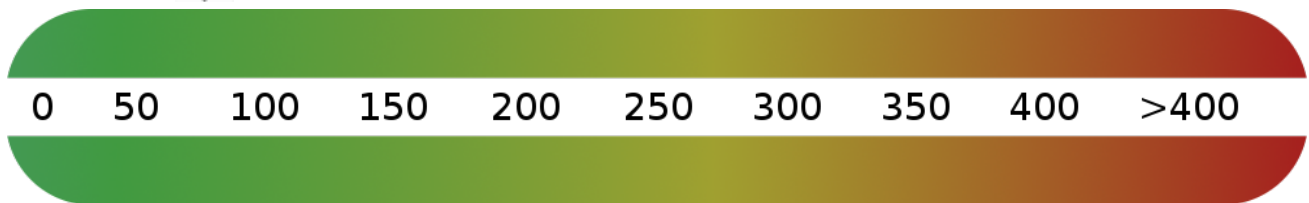
Wöhrder See ca.300m.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	79,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

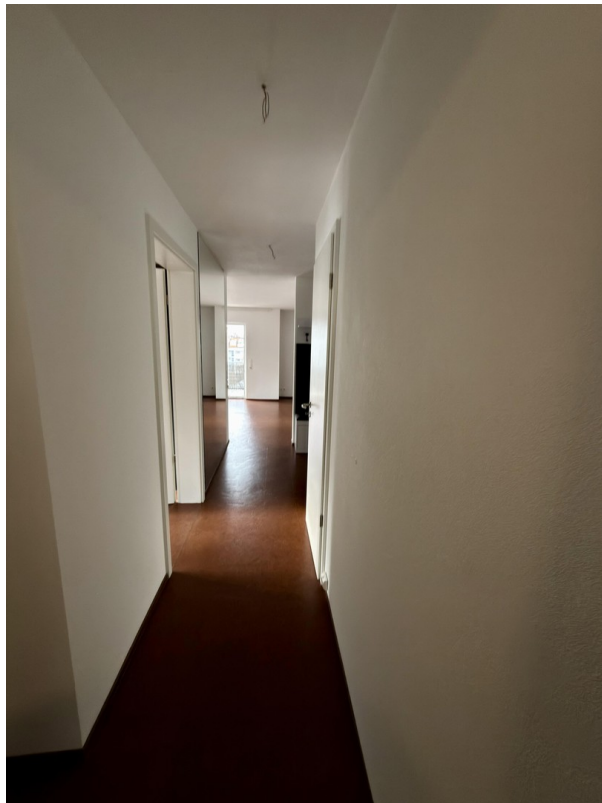


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





TRH5.40G 54

X5.21  
BF: 9,38 m<sup>2</sup>

56  
Eingang  
W56.10  
BF: 1,37 m<sup>2</sup>

55

Küche  
W55.04  
BF: 7,22 m<sup>2</sup>

Abst.  
W55.07  
BF: 2,33 m<sup>2</sup>

Bad  
W55.05  
BF: 6,15 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen  
W55.01  
BF: 23,78 m<sup>2</sup>

Diele  
W55.06  
BF: 7,07 m<sup>2</sup>

Schlafen  
W55.02  
BF: 12,30 m<sup>2</sup>

Kind  
W55.03  
BF: 12,93 m<sup>2</sup>

Balkon 55  
W55.08  
BF: 8,06 m<sup>2</sup>

