

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**Provisionsfrei: Freie, romantische und wunderschöne 3-ZW direkt an der Wöhrder Wiese**



Objekt-Nr. OM-458816

### Wohnung

Verkauf: **284.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Rings

90478 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1907	Hausgeld mtl.	214 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf Sie wartet eine romantische 3-Zimmer-Wohnung zum Verlieben: hübsch, perfekt geschnittene und sehr hell in einem charmanten Nürnberger Altbau mit schöner Sandsteinfassade (ohne Denkmalschutz). Der Balkon führt in Richtung eines anschaulich-gemütlichen Hinterhofs und grob in Richtung Südosten. Gleich morgens werden Sie daher auf Ihrem Balkon von der Sonne begrüßt.

Im Flur, im Bad sowie im WC sind Licht-Spots in die Decke eingelassen, welche diesen Räumen ein angenehm-modernes Wohnflair verleihen. Die wohnliche Küche ist perfekt eingerichtet und in hellen Farben gehalten. Hier befindet sich eine Wohnküche inklusive Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Waschmaschine. Vom Flur aus gehen die 3 Zimmer direkt ab - es gibt also kein Durchgangszimmer in der Wohnung. Dadurch bietet sich die Wohnung auch zur Vermietung für eine WG als zusätzliche Möglichkeit an. Zudem haben sowohl Flur als auch WC eine praktische Größe, wohingegen sich in Altbauten sonst oftmals gerade hier eher deutlich längere, ungemütliche „Schläuche“ befinden. Daher finden Sie hier einen Altbau mit modernem Schnitt und Wohngefühl. Das Wohnzimmer besitzt einen kleinen Romantik-Erker mit Fernblick – als Lounge-Ecke oder für einen Schreibtisch mit Blick über Nürnberg. Man sieht sogar in etwas Entfernung einen Teil der Silhouette des Sinnwellturms der Nürnberger Kaiserburg sowie die Türme der Lorenzkirche – inkl. farbenprächtiger Sonnenuntergänge gerade im Sommer.

Durch seine Größe lädt das Wohnzimmer zu gemeinsamen Abenden mit Familie und Freunden ein. Ähnlich groß ist auch das nebenan liegende Kinderzimmer, welches auch als Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Das Schlafzimmer führt nach ursprünglicher Raumaufteilung in Richtung Innenhof. Ebenfalls zum ruhigen Innenhof führt der Balkon sowie das WC mit Fenster. Bad und WC sind zudem vorteilhaft getrennt, ein weiteres Plus für Bequemlichkeit im Alltag. Dies führt auch dazu, dass sich ein Gefühl von Räumlichkeit und viel Platz ergibt.

Ein nicht zu unterschätzender Vorteil ist, dass dieser Altbau noch über schöne große Fenster verfügt, entgegen den tendenziell kleineren Fenstern heutiger Neubauten (hochwertige Kunststoff-Fenster inkl. Balkontüre mit Ausnahme vom WC). Kurzum, ein Plus für Helligkeit, Licht und Offenheit. Dank der hochwertigen Fenster sind auch Straßengeräusche zu einem sehr großen Teil ausgeblendet. Die Zimmer sind durch moderne, weiße Holztüren getrennt. Beheizt wird die Wohnung über eine praktische Gas-Etagenheizung. Diese hat den großen Vorteil, dass man nicht von der Hausgemeinschaft abhängig ist, wenn in der Wohnung in den Übergangszeiten bereits warm sein soll. Die Gastherme wurde 2024 erneuert und fiel damals noch außerhalb der Vorgaben des sog. „Heizungsgesetzes“, bestätigt auf dem Schornsteinfeger-Bescheid.

Sämtliches Mobiliar auf den Fotos (der momentan unbewohnten Wohnung) inkl. Lampen, Schränkchen sowie der Einbauküche verbleiben in der Wohnung. Daher wäre ein unmittelbarer Bezug möglich.

Die Hausgemeinschaft ist achtsam, es gibt eine gute Mieter- bzw. Eigentümerstruktur und im Haus wird aufeinander Rücksicht genommen. Auch die Hausverwaltung ist sehr zuverlässig.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Fazit: Ob als Eigennutzer, zur Vermietung an eine Familie oder an eine Wohngemeinschaft, die Wohnung bietet vielerlei Optionen zur Nutzung sowie zum gemütlichen Wohnen und Wohlfühlen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage im Stadtteil St. Peter/ Ludwigsfelde - rund 300-400 Meter von der S-Bahn-Haltestelle Dürrenhof entfernt, sowie nur wenige Gehminuten von Wöhrder Wiese und Wöhrder See (ca. 500 bis 600 Meter). Der Wöhrder See lädt großräumig zum Joggen & Radfahren ein, zusammen mit der dortigen Norikusbucht und dem dortigen Sandstrand. Auf der Wöhrder Wiese wartet zudem einer der schönsten Biergärten der Stadt. Zum Hauptbahnhof ist ebenfalls nur eine Station mit der S-Bahn - daher eine Fahrtzeit von ca. 3-4 Minuten.

Über die Wöhrder Wiese gelangen Sie zudem in ein paar Minuten per kurzem Radweg oder angenehmem Spaziergang bis zur Nürnberger Stadtmauer - und damit zum Beginn der Altstadt. Auf dem Weg dorthin muss man als Radfahrer keine einzige öffentliche Straße nutzen - alles führt über Radwege am Gehsteig sowie Tunnels. Man findet also hier eine angenehm-zentrale, urbane Wohnlage mit allem, was das Herz begehrt - in einem sehr beliebten Stadtteil von Nürnberg.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

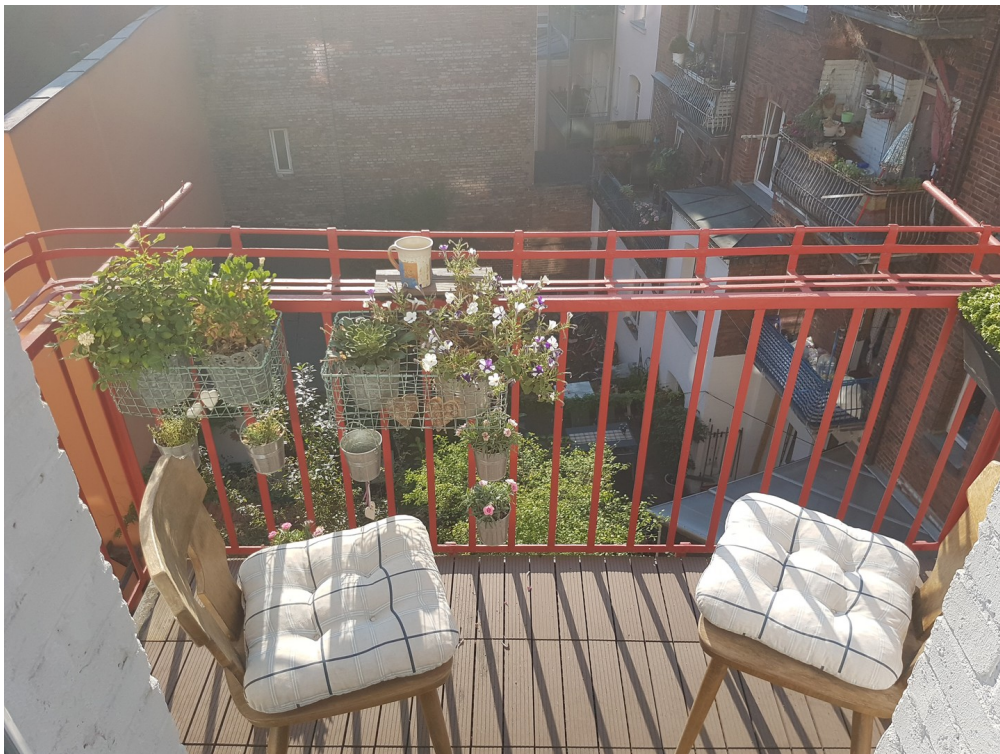
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



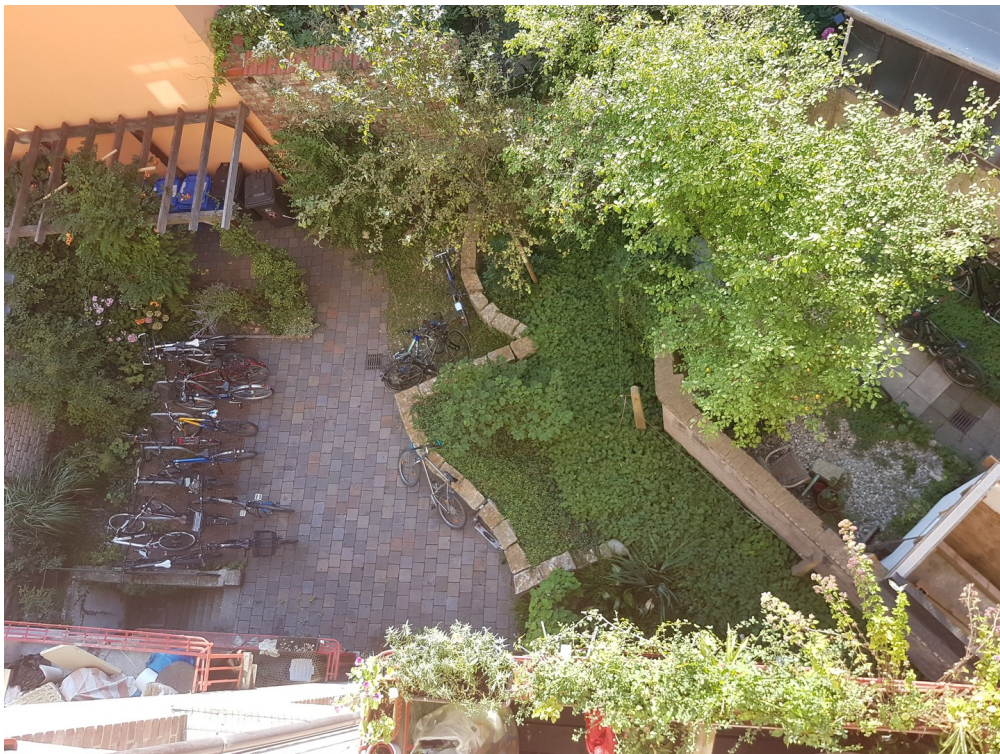
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



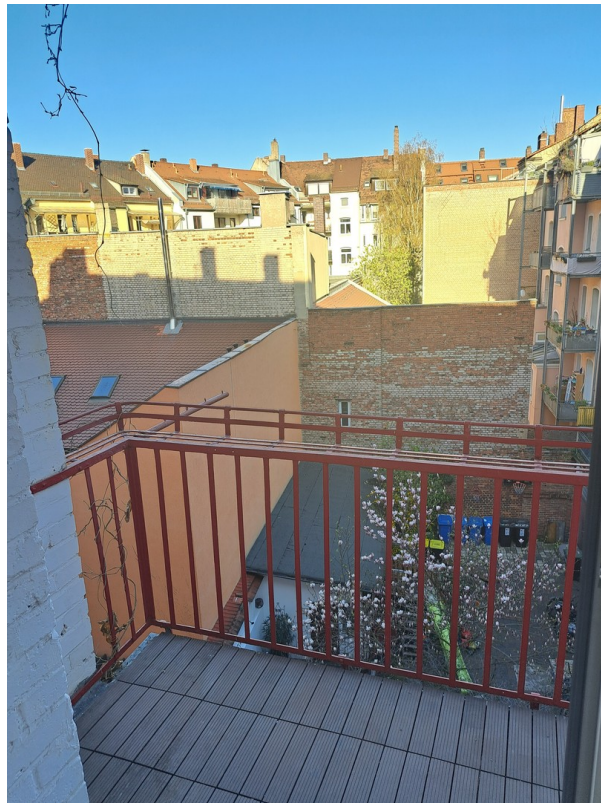
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

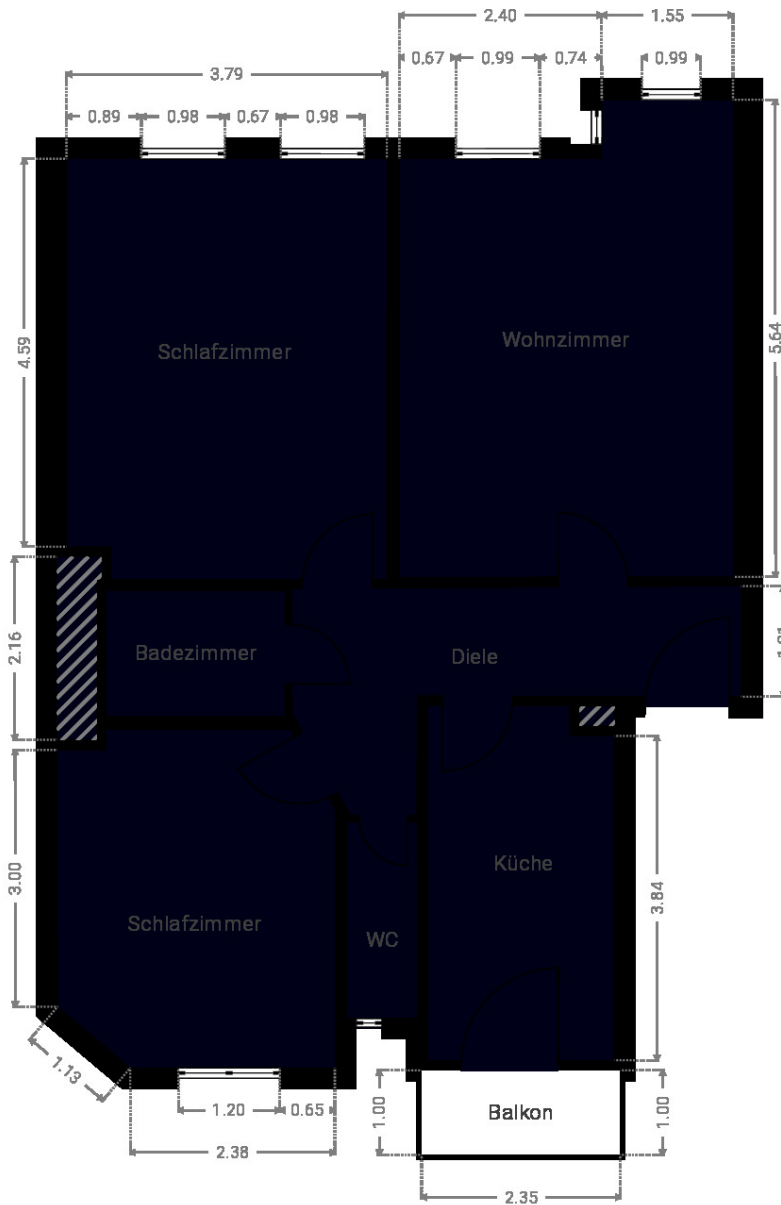
ETW

Dürrenhofstraße 39, 90478 Nürnberg, Bayem, DE  
ETAGEN: 1

**m** magicplan

ÜBERSENDET VON Thomas Grosser  
grosser@kom21.de · +4991134079300

## ▼ 3. Stock



Aufmaßskizze zur Verdeutlichung der Wohnflächenberechnung. Eine Maßentnahme für weitere Zwecke, insbesondere weitere Planungen oder Möblierungen, ist nicht sinnvoll und nicht zulässig. Bei ggf. nicht rechtwinkligen Räumen wird das gewichtete Raummittelmaß nach WoFlV bzw. Zweiter Berechnungsverordnung verwendet.

Page 1/5

Ausstattungsobjekte wie Türen, Fenster etc. sind nur der besseren Lesbarkeit wegen dargestellt und nicht immer korrekt eingemessen. Räume bzw. deren Verbindung sind ggf. generalisiert dargestellt, soweit sie für die Berechnung der Wohnfläche nach den aktuellen Vorgaben nicht von Bedeutung sind.

Durch uns findet im Rahmen des Aufmaßes vor Ort keinerlei baurechtliche und / oder brandschutzrechtliche Prüfung statt. Dokumentiert wird der IST-Zustand zum Zeitpunkt des Aufmaßes.