

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nuernberg

**Helle 2-Zimmer-Wohnung – 1 Minute zum Wöhrder See,  
Garage, Grünblick und Fenster-Keller**



Objekt-Nr. OM-471887

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Susan Hsieh

Thumenberger Weg 3  
90491 Nuernberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahmedatum	31.08.2026
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung – 1 Minute zum Wöhrder See, Garage, Grünblick und Fenster-Keller

Nürnberg St. Jobst / Erlengstegen

2-Zimmer-Wohnung (Erdgeschoss, Hochparterre), ca. 46,67 m<sup>2</sup>,

1 Minute zum Wöhrder See – heller Ausblick, viel Tageslicht

5-Parteien-Mehrfamilienhaus

1. Wohnung modernisierungsbedürftig

2. Großes Wohnzimmer (2 Fenster)

3. Schlafzimmer (1 Fenster)

4. Küche (1 Fenster)

5. Badezimmer (2 Fenster), Badewanne mit Dusche

6. Kellerraum (1 Fenster), direkt unter der Wohnung, trocken und gut belüftet

7. Dachbodenabteil

8. Gartenanteil

9. Eigene Garage

10. Gemeinschaftstoilette im Keller – besonders praktisch bei Gartenfesten oder Besuch

11. Bequemes Parken: Direkt vor dem Gebäude sowie auf dem großen, öffentlichen Parkplatz gegenüber – äußerst praktisch

12. Großer, moderner Kinderspielplatz direkt neben dem großen, öffentlichen Parkplatz

13. Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar

14. Drei Bushaltestellen vor dem Gebäude und gegenüber; eine Station bis Nürnberg Mögeldorf bzw. Nürnberg Ostbahnhof (Straßenbahn, S-Bahn und Regionalbahn Anschluss), von dort in ca. 3–10 Minuten zum Hauptbahnhof

15. Gute Anbindung an die Autobahnen A3 und A9 (ca. 5–8 Minuten)

16. Banken und Supermärkte (Marktkauf, Aldi, Norma) fußläufig erreichbar

17. Ab dem 31. August 2026 bezugsfrei

## Ausstattung

Wohnung modernisierungsbedürftig

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Nürnberg St. Jobst / Erlengstegen

Die Wohnung liegt in einer sehr gefragten und zugleich ruhigen Lage.

1 Minute zum Wöhrder See

Der See liegt direkt gegenüber hinter der Baumreihe – nur über die Straße. Ideal zum Spazierengehen, Joggen oder entspannten Verweilen im Grünen. Erholung und Freizeit liegen direkt vor der Tür.

Ebenfalls hinter der Baumreihe auf der rechten Straßenseite befinden sich:

- ein großer, öffentlicher Parkplatz
- ein großer, moderner Kinderspielplatz

Kindergärten & Schulen fußläufig erreichbar

- Montessori Förderkreis Nürnberg e.V. (Kindergarten & Grundschule)
- MOS Franken – Montessori FOS Nürnberg (weiterführende Fachoberschule)

Öffentlicher Nahverkehr

Direkt gegenüber des Hauses liegt die Bushaltestelle der Linien 40 und 45. Beide fahren nur eine Station bis Nürnberg Mögeldorf bzw. Nürnberg Ostbahnhof.

Von dort bestehen hervorragende Verbindungen – ca. 3–10 Minuten bis Hauptbahnhof – mit:

- Straßenbahnlinien 5 und 11 (ab Nürnberg Mögeldorf)
- S-Bahn (ab Nürnberg Mögeldorf)
- Straßenbahnlinie 8 (ab Nürnberg Ostbahnhof)
- RB-Bahn (ab Nürnberg Ostbahnhof)

Autobahnen

A3 und A9 sind in ca. 5–8 Minuten erreichbar.

Ausgezeichnete Nahversorgung

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- mehrere Supermärkte
- Bäckereien
- Apotheken
- Ärzte
- Restaurants
- diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Bankfilialen

(alle bequem zu Fuß erreichbar)

Attraktiv für alle Lebenslagen

Das Viertel ist besonders beliebt bei:

- Singles
- Paare
- Familien
- Ruheständler
- Berufstätige

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garden

# Exposé - Galerie



Garage



Garage

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Wohnzimmer

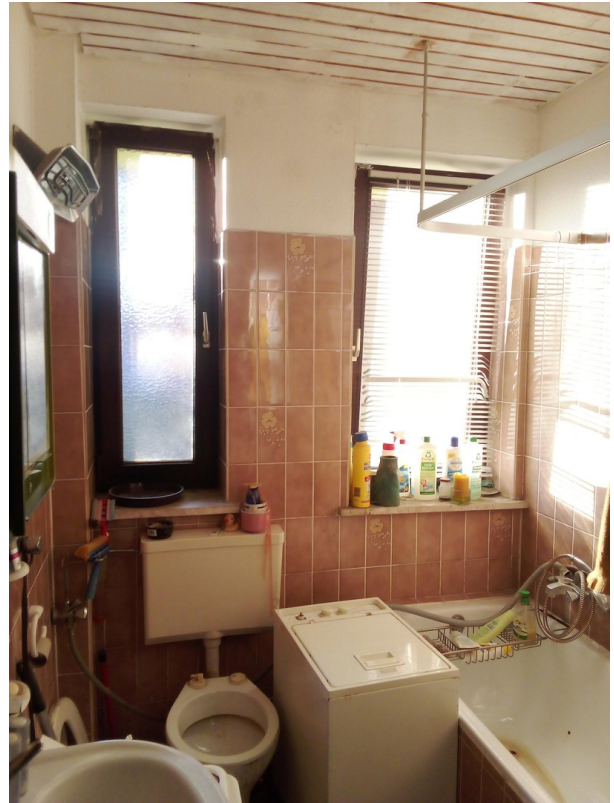


Ausblick vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Schlafzimmer



Badezimmer

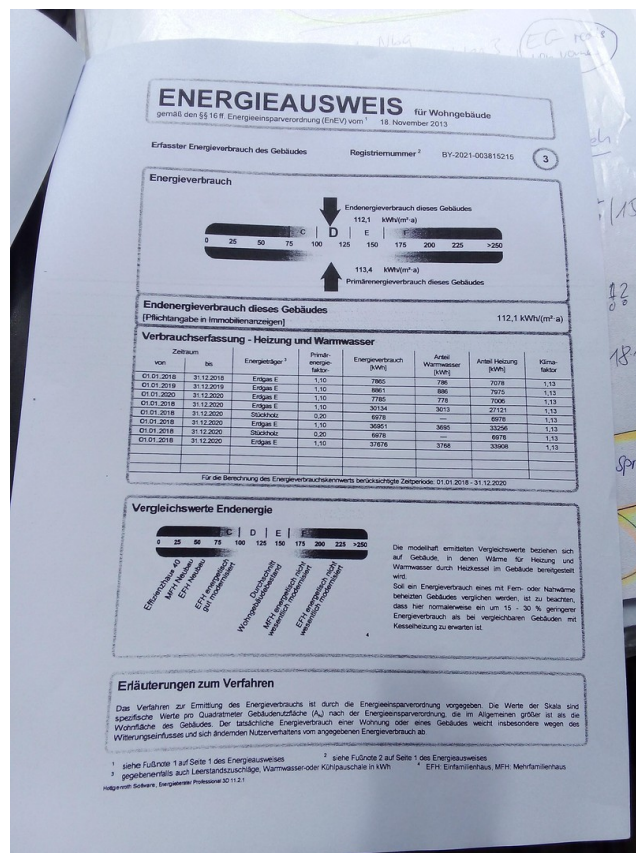


House Ansicht

# Exposé - Galerie



Wohnung Ansicht



Energieausweis